

Vorlage Stadtparlament

Datum 13. März 2025
Beschluss Nr. 225
Aktenplan 215.10.10 Kindergartengebäude: Bauliches

Wohnhaus Kräzernstrasse 118, Umbau zur Nutzung als Kindergarten, Übertrag ins Verwaltungsvermögen; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Übertrag des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der Liegenschaft Kräzernstrasse 118, Gebäudeversicherung Nr. W1770, für den Einbau eines Kindergartens, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu einem Buchwert von CHF 409'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit zulasten der Investitionsrechnung erteilt.
2. Dem Projekt für die Planung und den Umbau des 1. Obergeschosses und des Dachgeschosses der Liegenschaft Kräzernstrasse 118 zu einem Kindergarten wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit von CHF 267'000 erteilt.

Die Direktion Planung und Bau berichtet:

1 Ausgangslage

Im Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl sind heute insgesamt sechs Kindergärten in Betrieb. Im Schuleinzugsgebiet Hof sind es drei Kindergärten. Gemäss Anmeldungen ist für das Schuljahr 2025/2026 im Einzugsgebiet Hof ein vierter Kindergarten nötig. Die Liegenschaft Kräzernstrasse 118 wird heute im Erd- und Untergeschoss bereits als Kindergarten genutzt. Das Ober- und das Dachgeschoss der Liegenschaft werden derzeit als Wohnung vermietet. Sie soll für eine Kindergartennutzung umgebaut und vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Die Liegenschaft Kräzernstrasse 118 wurde im Jahr 1846 als zweigeschossiges Schulhaus (altes Schulhaus Bild) erstellt. 1951 wurden im Erdgeschoss ein Kindergarten und im Obergeschoss eine Wohnung für eine Lehrperson eingerichtet. 1990 wurde die Wohnung im Obergeschoss und im Dachgeschoss zu einem zweiten Kindergarten ausgebaut. Im Jahr 2005 wurden eine Innen- und Aussenanierung vorgenommen und die Obergeschosse wieder einer Wohnnutzung zugeführt. Seither wurden am Haus diverse Erhaltungsmassnahmen, wie eine Dachsanierung, ein Fensterersatz mit Absturzsicherungen, eine Beleuchtungssanierung im Kindergarten und ein Heizungsersatz, getätigt.

2 Betrieblicher Bedarf

Im Schuljahr 2025/26 werden im Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl gemäss Anmeldungen (Stand Januar 2025) insgesamt 139 Kinder den Kindergarten besuchen. Für das gesamte Schuleinzugsgebiet weist die Prognose der Schulraumplanung ab dem Schuljahr 2025/26 deshalb einen Bedarf von sieben Kindergärten, ab 2028/29 einen Bedarf von acht Kindergärten aus. Im Teileinzugsgebiet Hof weist die Prognose für 2025/26 und auch langfristig bis zum Prognosehorizont 2038/39 einen Bedarf von vier Kindergärten aus. Da das Schuleinzugsgebiet Hof-Kreuzbühl wegen seiner Lage keine Überlagerung mit anderen Schuleinzugsgebieten aufweist, ist eine Umverteilung der Kinder auf umliegende Kindergärten nicht möglich.

Die Lage und die Nähe zu den beiden Schulhäusern Hof und Kreuzbühl macht die Liegenschaft Kräzernstrasse 118 zu einem geeigneten Standort für den benötigten siebten Kindergarten im Schuleinzugsgebiet. Mit der Realisierung eines Doppelkindergartens eröffnet sich künftig ein Potential für betriebliche Synergien.

3 Projekt

Das Gebäude an der Kräzernstrasse 118 hat vier ausgebaute Geschosse. Die unteren zwei Geschosse (bestehender Kindergarten) wie auch die oberen zwei Geschosse (bestehende Wohnung) sind je durch interne Treppen verbunden. Die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss soll zu einem Kindergarten umgebaut werden. Die Gebäudestruktur mit den grossen Haupträumen kann ohne grosse Umbauten für den Kindergarten belassen werden, die heutige Raumeinteilung bleibt bestehen: Die Garderobe (anstelle der Küche), der Hauptraum (mit Schulwandbrunnen und Backofen-Herd-Schranelement) und die Knabentoilette werden im Obergeschoss, der Gruppenraum und die Mädchentoilette im Dachgeschoss angeordnet. Zudem sind Massnahmen für die Sicherheit und den Brandschutz notwendig. Der Zustand der Kanalisation wird überprüft, allfällige Schäden werden behoben. Die Beleuchtung wird neu erstellt. Da es sich um einen zusätzlichen Kindergarten handelt, ist neues Mobiliar zu beschaffen. Fassaden und Dach bleiben unverändert. Das Walmdach mit seinen kleinen Dachflächen und zwei Dachgauben ist für eine Photovoltaikanlage ungeeignet.

Die Liegenschaft ist nicht rollstuhlgängig erschliessbar. Bei allen Türen bestehen hohe Türschwellen. Die Toilettenräume sind zu klein, um zu hindernisfreien Toiletten umgebaut werden zu können. Mit Einwilligung der Interessenvertretung (Procap) wird auf einen barrierefreien Ausbau verzichtet, da im Schuleinzugsgebiet mindestens ein anderer Kindergarten (Kindergarten Koblerstrasse 19) für Kinder mit Gehbeeinträchtigung zur Verfügung steht.

Der Aussenraum verfügt heute über ein Klettergerüst, eine Rutschbahn, eine Schaukel, einen Sandkasten und einen Geräteschuppen. Der Aussenraum kann von beiden Kindergärten genutzt werden. Es sind keine zusätzlichen Spielgeräte nötig.

Der bestehende Kindergarten im Erd- und Untergeschoss erfährt keine baulichen Anpassungen. Einzig der freistehende Herd / Backofen wird aus Sicherheitsgründen (Verbrennungsgefahr) durch einen neuen Herd / Backofen ersetzt.

4 Kosten und Finanzierung

4.1 Planungs- und Baukosten

Gemäss Kostenschätzung (Genauigkeit $\pm 15\%$) ist für die Projektierung und Ausführung mit Projektkosten von insgesamt CHF 267'000 zu rechnen (Kostenstand Februar 2025). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	10'000
2	Gebäude	187'000
21	Rohbau 1	62'000
22	Rohbau 2	1'000
23	Elektroanlagen	35'000
25	Sanitäranlagen	11'000
27	Ausbau 1	9'000
28	Ausbau 2	15'000
29	Honorare (Architekt., Brandschutz)	54'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	1'000
6	Reserven	24'000
7	Bauherrschaftsleistung	10'000
9	Ausstattung	35'000
1-9	Total (inkl. 8.1 % MWST)	267'000
Verpflichtungskredit		267'000

In der Investitionsplanung ist für das Projekt Kräzernstrasse 118 kein Betrag eingestellt, da nicht vorhersehbar war, dass kurzfristig ein zusätzlicher Kindergarten notwendig werden würde.

4.2 Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

Die Obergeschosse des Gebäudes (Wohnung) sind heute dem Finanzvermögen zugeteilt. Mit der Nutzungsänderung zu einem Kindergarten werden das Obergeschoss wie auch das Dachgeschoss vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen. Gemäss Art. 21 Abs. 3 des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt St.Gallen (Finanzreglement, SRS 811.1) erfolgt die Übertragung von überbauten Grundstücken aus dem Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum amtlichen Verkehrswert, mindestens aber zum Buchwert. Gemäss Art. 32 Abs. 2 Bst. a) des Finanzreglements stellt die Übertragung kreditrechtlich eine Ausgabe dar, weshalb ein Verpflichtungskredit in Höhe des Buchwerts von CHF 409'000 notwendig ist.

4.3 Betriebskosten

Mit dem Ausbau zu einem Doppelkindergarten fallen im Hausdienst zusätzliche Kosten von jährlich CHF 7'000 an, was einer Aufstockung um 10 Stellenprozente entspricht. Die Berechnung der Betriebskosten für den Hausdienst (Reinigung, Dienstleistungen für den Betreuungsbetrieb) wird vor dem

Bezug der Erweiterung erstellt. Als Grundlage werden die definitiven Ausführungspläne (inkl. Materialisierungskonzept) verwendet. Die durch die Flächenausweitung begründeten Stellenprozente werden wie üblich im Rahmen des Budgetprozesses beantragt.

5 Weiteres Vorgehen und Termine

Nach Erhalt der Baubewilligung soll die Liegenschaft Kräzernstrasse 118 umgebaut und der zusätzliche Kindergarten mit Beginn des Schuljahres 2025/26 dem Betrieb zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Beilage:
▪ Situation, Grundrisse