st.gallen
Stadtrat

Vorlage Stadtparlament

Datum 8. September 2026
Beschluss Nr. 1866
Aktenplan 215.12.10 Primarschulhäuser: Bauliches

Primarschule Krontal, innere Verdichtung, Ersatz Pavillon, Anpassung Aussenraum; Kredit mit besonderem Beschluss (PNR 962020107)

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Das Projekt zur inneren Verdichtung des Primarschulhauses und des Turnhallengebäudes Krontal, den Ersatz des Pavillons durch Umnutzung des Pavillons Boppartshof auf der Schulanlage Krontal sowie die Anpassung des Aussenraums mit Kosten von CHF 3'721'000 wird genehmigt und dafür ein entsprechender Kredit mit besonderem Beschluss zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziff. 1 nach Art. 8 Abs. 1 Ziff. 6 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

---

1 Ausgangslage

Die Schulanlage Krontal, zwischen der Lindenstrasse und der Wiesentalstrasse gelegen, besteht aus dem Primarschulhaus, der Turnhalle, einem Riegelbau mit Pavillon für den Kindergartenbetrieb sowie einer Spielwiese. Das Schulhaus wurde 1885 erbaut, die Turnhalle 1911. Seit Erstellung wurden beide Gebäude kontinuierlich den pädagogischen, technischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen angepasst. Sanierungen an Fassaden, WC-Anlagen, Fenstern und Installationen sichern seit Jahrzehnten den langfristigen Erhalt der Bausubstanz. In den Jahren 2006 und 2007 wurde im Schulhaus eine Innensanierung durchgeführt. 2007 und 2008 wurde die Turnhalle gesamtsaniert. Mit denkmalpflegerisch behutsamen Eingriffen ist es dabei gelungen, die Baukörper von Schulhaus und Turnhalle den modernen pädagogischen Anforderungen anzupassen und gleichzeitig die Bausubstanz vollumfänglich zu ertüchtigen. Heute wird im Kopfbau der Turnhalle neben dem Schulangebot auch ein Mittagstisch für die nahe Oberstufe Buchental angeboten.

Der L-förmige, eingeschossige Riegelbau, der heute drei Kindergärten beherbergt, wurde im Jahr 1941 erbaut. Im Jahr 2018 wurde er energetisch saniert und zeigt sich heute in einem sehr guten Zustand. Auf der gleichen Parzelle befindet sich ein eingeschossiger Holzpavillon mit Baujahr 1995. Er war ursprünglich für die Primarschule Oberzil eingesetzt worden, wurde im Jahr 1998 an die Oberstufe Buchental versetzt, um dann im Jahr 2012 wegen steigender Kinderzahlen als Übergangslösung auf der Schulanlage Krontal zum Einsatz zu kommen. Der Pavillon ist stark sanierungsbedürftig und energetisch veraltet. Die Gebäudehülle ist reparaturanfällig, da immer neue

Undichtigkeiten an Dach und Fenstern auftreten. Der Holzpavillon hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht, auch wenn er sich optisch gut in die grüne Aussenanlage einfügt. Heute findet im Holzpavillon Unterricht im Rahmen der integrativen Schulungsform (ISF) statt. Aufgrund der begrenzten Raumkapazität sowie des wenig flexiblen Raumangebots kann der Pavillon nicht durch Klassen in regulären Grössen genutzt werden.

Gemäss Prognose ist für die Primarschule Krontal bis zum Ende des Prognosehorizonts im Jahr 2038/39 mit einem Zuwachs um fünf Klassen zu rechnen. Um dem prognostizierten Zuwachs gerecht zu werden, sind zusätzliche Kapazitäten bereitzustellen. Geplant war ursprünglich die Erstellung eines neuen Modulbaus. Mit dem Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof steht der dortige Holzpavillon mit Platz für vier Klassen nun für eine anderweitige Verwendung zur Verfügung. Er wird auf die Schulanlage Krontal versetzt. Zur Schaffung der notwendigen Kapazitäten sind als Ergänzung zum Pavillon eine innere Verdichtung des Schulhauses und der Turnhallenbaute sowie Massnahmen zur besseren Nutzbarkeit der Aussenanlage erforderlich. Damit können die im Krontal notwendigen Innen- und Aussenräume vorausschauend und bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Für die etappierte Umsetzung der Teilmassnahmen wird ein Gesamtkredit für Planung und Realisierung beantragt.

2 Bedarfsplanung

2.1 Bestand

Auf dem Schulgelände Krontal werden sechs Primarklassen und drei Kindergartenklassen beschult. Im Kopfbau der Turnhalle sind Gruppenräume, ein Mehrzweckraum sowie Raum für die musikalische Grundschule und für die integrierte schulische Förderung untergebracht. Auch der Mittagstisch der Oberstufe Buchental wird im Kopfbau angeboten. Für die Primarschule sind die Platzverhältnisse im Schulhaus Krontal bereits eingeengt und das Richtraumprogramm wird nicht erfüllt. Die Platzreserven für die übrigen Nutzungen sind ausgeschöpft.

2.2 Bedarf

Für das gesamte Schuleinzugsgebiet Oberzil-Krontal werden bis zum Prognosehorizont 2038/39 vier zusätzliche Klassen prognostiziert. Dabei steigt der Bedarf im Einzugsgebiet der Schule Krontal um insgesamt fünf Klassen, während sich im Einzugsgebiet des Schulhauses Oberzil der Klassenbestand um eine Klasse reduzieren wird (inkl. eine Kleinklasse, die in der Prognose nicht ausgewiesen wird).

Bereits für das Prognosejahr 2028/29 wird im Einzugsgebiet der Primarschule Krontal ein zusätzlicher Kindergarten benötigt. Dieser Kindergarten mit wachsenden Schülerzahlen muss jedoch nicht auf dem Schulareal Krontal realisiert werden. Eine Sanierung des alten Schulhauses St.Fiden, in welchem derzeit die Tagesbetreuung für die Schulhäuser und Kindergärten Grossacker und Krontal untergebracht sind, soll zusätzliche Flächen im Dachgeschoss aktivieren und nicht nur den Flächenbedarf für die Tagesbetreuung bis zum Prognosehorizont 38/39 sicherstellen, sondern dank Mehrfachnutzung auch Platz für den zusätzlich benötigten Kindergarten für das Teileinzugsgebiet Krontal bieten. Die Sanierung des alten Schulhauses St.Fiden wird dem Stadtparlament mit einer separaten Vorlage unterbreitet werden.

Wachstum Einzugsgebiet Schulhaus Krontal

	Ist	Plan	Plan	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.	Progn.
	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39
Klassen	6	6	+ 1 = 7	+ 1 = 8	+ 1 = 9	9	+ 1 = 10	10	10	10	10	+ 1 = 11	11	11

Abb. 1: Primarschule Krontal, Prognose

Im Zuge des vorliegenden Projekts soll der heute im Kopfbau der Turnhalle Krontal untergebrachte Mittagstisch für die Oberstufe Buchental neu im Oberstufenschulhaus Buchental integriert werden. Diese Massnahme schafft einerseits weiteren dringend benötigten Raum für die Primarschule und bedient gleichzeitig die Strategie, in jedem Oberstufenschulhaus einen im Gebäude integrierten Mittagstisch anzubieten.

Der Aussenraum der Schulanlage Krontal wird durch das Wachstum der Zahl an Schülerinnen und Schülern in mehrfacher Weise beansprucht. Durch den Ersatz des bestehenden Pavillons mit dem in seiner Grundfläche grösseren Pavillon Boppartshof reduziert sich insbesondere für die angrenzenden Kindergärten die Aussenfläche. Der neue Pavillon soll in einer ersten Phase der Tagesbetreuung St.Fiden als Bauprovisorium während der geplanten Sanierung der Tagesbetreuung zur Verfügung stehen. Diese Nutzung als Tagesbetreuung zieht eine starke Nutzung des beschränkten Aussenraumes nach sich. Das Wachstum der Primarschule Krontal um weitere fünf Klassen führt schliesslich zu einer Steigerung der Beanspruchung des Pausenhofs; dabei kann nur bedingt auf die Aussenanlage ausgewichen werden. Damit ist der Aussenraum einer hohen Auslastung ausgesetzt. Da keine Flächenalternativen zur Verfügung stehen, kann die erhöhte Beanspruchung nicht vollständig kompensiert werden. Im Sinne einer Gesamtlösung soll die Nutzungsflexibilität des Aussenraums deshalb durch geeignete Verbesserungsmassnahmen gezielt erhöht werden.

2.3 Teileinzugsgebiet Primarschule Oberzil

Im Einzugsgebiet der Primarschule Oberzil ist der Bedarf an Kindergärten mit der Eröffnung des Kindergartens an der Zilstrasse 63 per Schulbeginn 2026/27 bis zum Prognosehorizont gedeckt. Das Angebot der Tagesbetreuung verfügt ebenfalls über genügend Flächenkapazität bis zum Schuljahr 2037/38. Für die Primarschule fehlen drei Gruppenräume und ein Raum für die Schulsozialarbeit. Dieser Bedarf ist durch betriebliche Massnahmen in Mehrfachnutzung mit der Tagesbetreuung abzudecken. Damit verfügt das Teileinzugsgebiet Oberzil bis zum Prognosehorizont über genügend pädagogisch nutzbare Fläche.

2.4 Benachbarte Schuleinzugsgebiete

Die Auslastungszahlen der benachbarten Schuleinzugsgebiete Halden und Heimat-Buchwald lassen keinen Ausgleich oder Verschiebungen von Kindern zu. Dies gilt auch für das Schuleinzugsgebiet Grossacker, welches auf Primarschulstufe selbst bereits beengte Verhältnisse aufweist. Einzig das Gebäude St.Fiden wird für die Betreuung von Kindern aus den Einzugsgebieten Grossacker und Krontal genutzt; nach dessen Sanierung wird im Rahmen der angestrebten Mehrfachnutzung zusätzlich je ein Kindergarten aus diesen Einzugsgebieten im Gebäude platziert.

3 Projekt

Das Projekt soll den zusätzlichen Raumbedarf der Primarschule Krontal gemäss Bedarfsplanung decken und reagiert auf die steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen. Grundlage bildet der Ersatz des baufälligen Pavillons durch den nicht mehr benötigten Pavillon Boppartshof in der Kombination mit einer inneren Verdichtung von Schulhaus und Turnhallengebäude. Pavillonersatz und innere Verdichtung können den notwendigen Schulraum bedarfs- und termingerecht bereitstellen.

Der versetzte Pavillon dient zunächst als Provisorium für die Tagesbetreuung St.Fiden und steht anschliessend dauerhaft der Primarschule Krontal zur Verfügung. Damit wird bestehende Infrastruktur nachhaltig weiterverwendet und es kann auf einen kostenintensiven Neubau verzichtet werden.

Die innere Verdichtung von Schulhaus und Turnhallengebäude nutzt die bestehende Bausubstanz effizienter, schafft zusätzliche Unterrichts- und Gruppenräume und verbessert die pädagogische Nutzbarkeit sowie die betriebliche Flexibilität. Die Umsetzung kann etappiert und weitgehend unter laufendem Schulbetrieb erfolgen.

Ergänzend werden die Aussenräume an die steigende Zahl von Kindern angepasst. Die bereits heute stark beanspruchten Flächen werden qualitativ aufgewertet und flexibler gestaltet. Zusätzliche Spiel-, Aufenthalts- und Rückzugsbereiche sollen Nutzungskonflikte reduzieren und die Aufenthaltsqualität verbessern.

Das Gesamtprojekt, bestehend aus den drei Teilprojekten Pavillonersatz, innere Verdichtung und Aussenraumanpassung, umfasst Planung und Realisierung, wofür ein Gesamtkredit beantragt wird.

3.1 Ersatz Pavillon (Umnutzung Pavillon Boppartshof)

3.1.1 Machbarkeitsstudie und Standort

Mit einer Machbarkeitsstudie wurde im Jahr 2025 geprüft, ob der Pavillon Boppartshof als Ersatz für den Pavillon Krontal genutzt werden kann. Ziel war eine wirtschaftliche und nachhaltige Alternative zu einem Neubau sowie eine sinnvolle Folgenutzung des bestehenden Pavillons.

Die Standortwahl berücksichtigt das ISOS-Erhaltungsziel sowie die Schutz- und Ortsbildqualitäten. Der Pavillon wird so platziert, dass keine zusätzlichen Eingriffe in unbebaute Grünflächen erforderlich sind. Die gewählte Lage parallel zum Sportplatz nutzt die bereits beanspruchte Fläche optimal. Erforderlich sind geringe Eingriffe wie etwa zwei Baumersatzpflanzungen sowie punktuelle Rück- oder Ersatzpflanzungen. Der Pavillon fügt sich gut in die bestehende Anlage ein, die Sicht auf Schulhaus und Turnhalle bleibt erhalten. Spielwiese, Grünraum und Bewegungsflächen werden langfristig gesichert.

3.1.2 Pavillon

Der im Jahr 2009 erstellte Pavillon Boppartshof besteht aus Holzelementen und eignet sich für Demontage, Transport und Wiederaufbau. Die modulare Bauweise ermöglicht zudem spätere Anpassungen mit geringem Aufwand. Gegenüber einem Neubau ergibt sich ein deutlich tieferes Investitionsvolumen. Die Erschliessungsleitungen sind vorhanden, sodass nur geringfügige Werkleitungsanpassungen notwendig sind. Der Pavillon wird an die Fernwärme angeschlossen. Für die Versetzung werden neue Streifenfundamente erstellt und die Treppenanlage an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Der bestehende Gehölzbestand wird nach Möglichkeit erhalten. Zwei unmittelbar angrenzende Birken müssen voraussichtlich ersetzt werden. Ein junger Geweihbaum kann versetzt werden. Die Arbeiten erfolgen unter baumpflegerischer Begleitung; erforderliche Ersatzpflanzungen werden vorgenommen.

Die Hindernisfreiheit wird im Erdgeschoss sichergestellt. Auf einen Lift ins Obergeschoss kann nach Rücksprache mit Procap verzichtet werden, da vergleichbare Nutzungen auf beiden Geschossen und ausreichende hindernisfreie Angebote auf dem übrigen Schulareal vorhanden sind.

Da das Gebäude die heutigen Energievorschriften nicht vollständig erfüllt, soll aufgrund der Wiederverwendung eine Ausnahmebewilligung beantragt werden. Statt einer umfassenden energetischen Sanierung wird das Dach zusätzlich gedämmt und zur Dachbegrünung sowie gegebenenfalls für eine Photovoltaikanlage verstärkt. Die sommerliche Raumtemperatur wird mittels Simulation überprüft. Falls erforderlich, wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Kühlung und ergänzenden Wärmeversorgung eingesetzt.

Für die temporäre Nutzung als Tagesbetreuung in einer ersten Phase sind keine grösseren Anpassungen nötig. Für die spätere schulische Nutzung wird die Küche zurückgebaut, angrenzende Räume werden zusammengelegt. Dadurch entstehen vier gleich grosse Schulzimmer und zwei Gruppenräume.

3.1.3 Etappierung

Die Umsetzung erfolgt in zwei Etappen. Zunächst wird der Pavillon im Herbst 2027 auf die Anlage Krontal versetzt und anschliessend während der Sanierung und Erweiterung der Tagesbetreuung St.Fiden als Provisorium genutzt. Der Schulraumbedarf kann bis dahin durch die innere Verdichtung gedeckt werden. Ab dem Schuljahr 2029/30 reichen diese Massnahmen nicht mehr aus. Nach Abschluss der Arbeiten in St.Fiden wird der Pavillon deshalb für die schulische Nutzung umgebaut.

Die Projekte in Boppartshof, Krontal und St.Fiden werden organisatorisch und logistisch aufeinander abgestimmt. Dadurch können Synergien genutzt und Investitionen mehrfach wirksam eingesetzt werden, was eine wirtschaftliche und betrieblich überzeugende Gesamtlösung ermöglicht.

3.2 Innere Verdichtung Primarschulhaus und Turnhallengebäude

Für die innere Verdichtung von Primarschulhaus und Turnhallengebäude werden verschiedene bauliche Anpassungen geprüft, die pädagogisch sinnvoll sowie betrieblich, technisch und wirtschaftlich umsetzbar sind. Die Bibliothek soll ins Untergeschoss verlegt werden, wodurch im Erdgeschoss ein zusätzliches Klassenzimmer entsteht. Weitere Flächengewinne ergeben sich durch die Umnutzung bestehender Lager- und Nebenräume sowie die Optimierung der Raumorganisation. Durch die gezielte Nutzung von Dachgeschossen können zusätzliche Gruppenräume geschaffen werden. Insgesamt sollen drei zusätzliche Gruppenräume entstehen. Dafür sind Brandschutzanpassungen notwendig.

Da Unterricht sowohl im Schulhaus als auch im Kopfbau der Turnhalle stattfindet, wird eine direkte, witterungsgeschützte Verbindung zwischen beiden Gebäuden geprüft. Diese könnte gleichzeitig als Pausenunterstand dienen und soll unter Einbezug der Denkmalpflege beurteilt werden.

Ebenfalls geprüft wird eine zweite Fluchttür für die Turnhalle, welche die zulässige Personenkapazität erhöht und die Nutzung flexibilisiert. Die Verlegung des Mittagstischangebots der Oberstufe ins Schulhaus Buchental schafft zusätzliche Kapazitäten im Primarschulbetrieb.

Die definitive Massnahmenwahl erfolgt nach Prüfung von Machbarkeit, Flächengewinn, Nutzungsverbesserung und Kosten in enger Abstimmung mit dem Schulbetrieb. Brandschutz, Sicherheit, Haustechnik und Ausstattung sind integrale Bestandteile des Projekts. Die Umsetzung erfolgt etappiert im laufenden Betrieb. Das Projekt wird mit einer maximalen Kostenobergrenze für die Gebäudekosten (BKP 2) von CHF 900'000 geplant. Die Verlegung des Mittagstischs ins Schulhaus Buchental ist in diesen Kosten enthalten.

Das Primarschulhaus ist mittels Liftes hindernisfrei erschlossen. In der Turnhalle sind die pädagogischen Angebote und Garderoben mit einem Treppenlift erreichbar; in beiden Gebäuden bestehen rollstuhlgängige Toiletten. Auch der Kindergarten im Riegelbau ist hindernisfrei zugänglich; seit 2018 steht dort ebenfalls eine rollstuhlgängige Toilettenanlage zur Verfügung.

3.3 Anpassung Aussenraum

Der heutige Aussenraum der Schulanlage Krontal besteht im Wesentlichen aus Hartplatz, Spielwiese und wenigen kleineren Spielbereichen. Diese bieten nur begrenzte Kapazitäten und entsprechen den zukünftigen Anforderungen an Nutzung, Vielfalt und pädagogische Qualität nur teilweise. Mit einer gezielten Weiterentwicklung soll dem steigenden Nutzungsdruck begegnet werden.

Gemeinsam mit dem Schulbetrieb, Stadtgrün, Fachplanenden und unter Einbezug des Quartiers wird ein Aussenraumprojekt erarbeitet. Dabei soll auch die heute als Schulgarten genutzte Fläche entlang der Wiesentalstrasse berücksichtigt werden. Die kombinierte Nutzung als Schulgarten und Aufenthaltsfläche schafft auf rund 300 m² zusätzliche Kapazitäten und entlastet den Pausenbetrieb.

Die Spielwiese und der Hartplatz sollen grundsätzlich als zentrale Flächen für Bewegung und Gruppenspiele erhalten bleiben. So können die südlichen Bereiche beispielsweise mit gemeinschaftlich nutzbaren Spielgeräten ergänzt werden, welche motorische und koordinative Fähigkeiten fördern. Zusätzlich sind Aufenthalts-, Lern- und Rückzugsbereiche für verschiedene Altersgruppen vorgesehen. Begrünung, Sitzelemente, Podeste und naturnahe Materialien sollen zudem eine attraktive Umgebung schaffen. Ziel ist es, dass ein multifunktionaler Lebens- und Lernraum für Bewegung, Begegnung und Rückzug erschaffen werden kann.

Das Projekt wird mit einer Kostenobergrenze für die Umgebungsarbeiten (BKP 4) von CHF 500'000 geplant.

4 Kosten und Finanzierung

Gemäss Grobkostenschätzungen belaufen sich die Kosten für das Projekt zum Ersatz des Pavillons, zur inneren Verdichtung des Primarschulhauses und des Turnhallengebäudes Krontal sowie zur Anpassung des Aussenraums auf insgesamt CHF 3'721'000.

4.1 Ersatz Pavillon

Gemäss Grobkostenschätzung (Genauigkeit ± 20 %) ist für den Ersatz des Pavillons (Umnutzung Pavillon Boppartshof) mit Kosten von insgesamt CHF 1'873'000 zu rechnen (Kostenstand Juni 2026). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**90'000**
2	**Gebäude**	**1'182'000**
21	Rohbau 1	531'000
22	Rohbau 2	245'000
23	Elektroanlagen	40'000

24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlagen	100'000
25	Sanitäranlagen	10'000
27	Ausbau 1	52'000
28	Ausbau 2	54'000
29	Honorare	150'000
4	**Umgebung**	**90'000**
5	**Baunebenkosten**	**35'000**
6	**Reserven** (20 % von BKP 2)	**236'000**
7	**Bauherrschaftsleistung**	**60'000**
9	**Ausstattung**	**180'000**
0-9	**Total (inkl. 8.1 % MWST)**	**1'873'000**

In den Kosten sind die Zwischennutzung für die Betreuung St.Fiden und die anschliessenden Anpassungen für den Schulbetrieb enthalten.

Die Erstellungskosten für eine Photovoltaikanlage sind in den Kosten nicht enthalten, da über eine Ausführung in Abhängigkeit des dannzumaligen Baumbestands und der damit verbundenen Verschattung entschieden wird. Eine mögliche Photovoltaikanlage wird dem Stadtparlament künftig mit separater Vorlage beantragt.

Die veranschlagten Baukosten (Kennwert BKP 2 pro Kubikmeter von CHF 628) fallen im Vergleich zu Modulbauten oder Neubauten in konventioneller Bauart deutlich geringer aus. Vergleicht man die Kennwerte mit denjenigen des Modulbaus für die Schule und Tagesbetreuung Rotmonten (CHF 1'188) oder des Modulbaus «Züri Modular» der Stadt Zürich (CHF 1'044) wird deutlich, dass ein Versetzen des Pavillons inkl. der Anpassungen am Baukörper gegenüber einer Modulbaulösung eine Kostenreduktion von mehr als 40 % bedeutet.

4.2 Innere Verdichtung

Gemäss Grobkostenschätzung (Genauigkeit ± 20 %) ist für die Massnahmen zur inneren Verdichtung von Primarschulhaus und Turnhallengebäude mit Kosten von insgesamt CHF 1'175'000 zu rechnen (Kostenstand Juni 2026). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**5'000**
2	**Gebäude**	**900'000**
21-28	Rohbau 1+2, Elektroanlagen, Heizungs- und Sanitäranlagen, Ausbau 1+2	780'000
29	Honorare	120'000
5	**Baunebenkosten**	**5'000**
6	**Reserven** (20 % von BKP 2)	**180'000**
7	**Bauherrschaftsleistung**	**45'000**
9	**Ausstattung**	**40'000**
0-9	**Total (inkl. 8.1 % MWST)**	**1'175'000**

4.3 Anpassung Aussenraum

Gemäss Grobkostenschätzung (Genauigkeit ± 25 %) ist für die Anpassung des Aussenraums mit Kosten von insgesamt CHF 673'000 zu rechnen (Kostenstand Mai 2026). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**15'000**
4	**Umgebung**	**500'000**
41- 46	Terrain, Roh- und Ausbau, Gartenanlagen, Platzgestaltung	430'000
49	Honorare	70'000
5	**Baunebenkosten**	**5'000**
6	**Reserven** (25 % von BKP 2)	**125'000**
7	**Bauherrschaftsleistung**	**28'000**
0-9	**Total (inkl. 8.1 % MWST)**	**673'000**

4.4 Unterhaltskosten

Für die Wartung und Instandhaltung des Pavillons und die Erneuerung der Bauteile nach Ablauf ihrer Lebenszeit fallen Unterhaltskosten für die Werterhaltung von Konstruktion, Gebäudehülle, Installationen und Ausbau an. Gewisse Wartungskosten fallen jährlich an, grössere Ausgaben werden im Rahmen der Instandsetzungsintervalle budgetiert.

Da der Pavillon bereits seit 17 Jahren in Betrieb ist, werden die Unterhaltskosten mit einem Mittelwert von 1.5 % des Versicherungsneuwertes veranschlagt. Dies entspricht gemäss der aktuellen Gebäudeschätzung der Gebäudeversicherung GVA rund CHF 24'000 pro Jahr.

4.5 Betriebskosten

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden bei der Bestimmung der Höhe einer Ausgabe nicht zum (Verpflichtungs-)Kredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben[1]. Mit den Massnahmen zur inneren Verdichtung sowie der Mehrfläche durch den Pavillonersatz fallen für den Hausdienst voraussichtlich zusätzliche jährliche Kosten von CHF 16'000 an. Dies entspricht personellen Ressourcen um 22 Stellenprozente. Die Berechnung der Betriebskosten für den Hausdienst (Reinigung, Dienstleistungen für den Betreuungs- und Schulbetrieb) wird rund ein Jahr vor dem Bezug des Pavillons erstellt. Als Grundlage werden die definitiven Ausführungspläne (inkl. Materialisierungskonzept) verwendet. Die Berechnung der Personalressourcen erfolgt auf der Grundlage des neuen, tieferen Servicelevels, welches der Stadtrat im Rahmen des Projekts «fokus25» für den Hausdienst der Schul- und Sportanlagen festgelegt hat.

[1] Siehe Vorlage Stadtparlament «Aufhebung des Reglements über den Finanzhaushalt der Stadt St.Gallen (Finanzreglement; SRS 811.1)» Ziffer 3.5.6 Art. 36, d) Folgekosten (Vorlage vom 2. Juli 2024 / Nr. 4150, vom Parlament unverändert beschlossen am 10. September 2024)

Zusätzlich notwendige Stellenprozente für Personal der Tagesbetreuung wird zu gegebener Zeit über den Budgetprozess eingeholt.

Für die zusätzlich anfallenden Aufwendungen im Objektmanagement rechnet das Hochbauamt mit zusätzlichen fünf Stellenprozenten. Diese sind in der Erfolgsrechnung zu berücksichtigen.

Der Unterhaltsaufwand von Stadtgrün wird durch die Umgestaltung nur leicht verändert, jedoch steigt infolge der erhöhten Nutzung der Aufwand auf die Nutzflächen sowie die Spiel- und Ausstattungselemente (Verschleiss, Vandalismus, Sicherheit). Es wird mit einem Mehraufwand von rund CHF 5'000 im Jahr zu rechnen, was rund 3 Stellenprozenten entspricht. Dieser Zusatzaufwand soll mit einer Effizienzsteigerung im Rahmen der bisherigen Unterhaltsarbeiten aufgefangen werden.

4.6 Finanzierung

In der Investitionsplanung (2026) waren für das Projekt «Modulbau Krontal» Mittel von insgesamt CHF 2'000’000 eingestellt (PNR 962020107). Das Projekt war in den Vorjahren noch mit Kosten von CHF 6'000’000 eingeplant; es war damals noch von der Notwendigkeit eines neuen Modulbaus gemäss Rahmenvertrag ausgegangen worden. Mit der zusätzlich notwendigen inneren Verdichtung und Anpassung des Aussenraums sind die benötigten Mittel auf rund CHF 3'700’000 Mio. angestiegen. Diese Kosten sind in der aktuellen Investitionsplanung (2027) berücksichtigt; der Plafond kann eingehalten werden.

PNR 962020107
Abschreibungs-KST 6204321

Investitionsrechnung	Netto (inkl. MWST)		Beiträge Dritter (inkl. MWST)		Brutto (Gesamtvolumen, inkl. MWST)	
Gesamtkredit	CHF	3'721'000	CHF	0	CHF	3'721'000
Budget 2026	CHF	40'000	CHF	0	CHF	40'000
Budget 2027	CHF	1'900'000	CHF	0	CHF	1'900'000
Budget 2028	CHF	1'000'000	CHF	0	CHF	1'000'000
Budget 2029	CHF	400'000	CHF	0	CHF	400'000
Budget 2030	CHF	381'000	CHF	0	CHF	381'000

5 Nachhaltigkeit

Die Nutzung bisher wenig genutzter Flächen sowie die gezielte Neuorganisation der Schulraumnutzung stellen eine nachhaltige Form der Schulraumentwicklung dar. Die bestehende Infrastruktur wird effizienter genutzt und an aktuelle Bedürfnisse angepasst. Dadurch bleiben wertvolle Bausubstanz und Flächen erhalten, während zusätzliche Versiegelungen und ressourcenintensive Neubauten vermieden werden. Die innere Verdichtung reduziert den Material- und Energieverbrauch und ermöglicht die Beschulung zusätzlicher Kinder innerhalb der bestehenden Anlagen, ohne die räumliche Qualität wesentlich zu beeinträchtigen. Auch die Versetzung und Weiterverwendung des Pavillons Boppartshof leistet einen wichtigen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Anstelle eines Neubaus für die Primarschule Krontal wird bestehende Bausubstanz weitergenutzt, wodurch graue Energie erhalten bleibt. Dies senkt den Bedarf an neuen Baumaterialien, reduziert den Ressourcenverbrauch und vermeidet zusätzliche CO_2-

Emissionen. Gleichzeitig fällt weniger Abfall an, da auf einen Rückbau und die Entsorgung des bestehenden Pavillons verzichtet werden kann. Die Massnahme entspricht dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft, indem vorhandene Infrastruktur erhalten, angepasst und weitergenutzt wird.

Die Lösung ist auch wirtschaftlich nachhaltig, da bestehende Anlagen mehrfach genutzt und Investitionen effizient eingesetzt werden. Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten des Pavillons kann der Raumbedarf bedarfsgerecht und zeitlich abgestimmt gedeckt werden. Insgesamt leistet das Projekt damit einen wesentlichen Beitrag zu einer ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Schulraumentwicklung.

6 Weiteres Vorgehen

Mit Erteilung des Kredits wird die Detailplanung für die Massnahmen zur inneren Verdichtung sowie für die Umgebungsaufwertung gestartet. Gleichzeitig wird der Baubewilligungsprozess für den Umzug des Pavillons eingeleitet. Ziel ist eine Umsetzung der Projekte bis Ende 2027.

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:
- Foto, Situation, Dachaufsicht
- Grundrisse
- Anpassung Aussenraum