

Vorlage Stadtparlament

Datum	28. Mai 2024
Beschluss Nr.	4026
Aktenplan	211.35 Familienergänzende Betreuung

Primarschule Boppartshof, Neubau Tagesbetreuung und Optimierung Aussenraum, überarbeitetes Projekt; Verpflichtungskredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof und die Optimierung des Aussenraums wird ein Verpflichtungskredit von CHF 13'950'000 erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziff. 6 Bst. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

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 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. Auf Grundlage des Siegerprojekts wurde in den Jahren 2022 und 2023 das Vorprojekt für den Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof erarbeitet.

Der Stadtrat hat dem Stadtparlament mit Vorlage vom 31. Oktober 2023 ein Projekt für einen Neubau für die Tagesbetreuung und die Optimierung des Aussenraums vorgelegt und einen entsprechenden Verpflichtungskredit über CHF 15.2 Mio. beantragt. Gleichzeitig beantragte er die Zonenplaninitiative «Tagesbetreuung Boppartshof JA – auf der Spielwiese NEIN», die eine Umzonung der gesamten Spielwiese und damit auch einen Teil des Projektstandorts in die Grünzone A vorsah, zur Ablehnung. Das Stadtparlament hat das vom Stadtrat unterbreitete Bauprojekt am 21. November 2023 mit dem Auftrag, die Kosten des Projekts um CHF 1.2 Mio. zu reduzieren und dabei die Anliegen aus der Partizipation zur Optimierung des Aussenraums angemessen zu berücksichtigen, an den Stadtrat zurückgewiesen. Die Zonenplaninitiative hat das Stadtparlament abgelehnt. Am 14. April 2024 haben die St.Galler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Zonenplaninitiative ebenfalls abgelehnt. Vor dieser Ausgangslage unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament vorliegend das überarbeitete Bauprojekt.

Ein Neubau für die bedarfsgerechte Tagesbetreuung für über 200 Kinder auf dem Schulareal Boppartshof auf der Basis des Siegerprojekts «foglia» ermöglicht einen zeitgemässen Betreibungsbetrieb und schafft zudem räumliche Synergien für die Primarschule und den Kindergarten. Der Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus, des heutigen Standorts der Tagesbetreuung, ermöglicht, den Aussenraum des Schulareals vielfältiger auszugestalten. Dies schafft einen Mehrwert für das ganze Quartier und leistet einen Beitrag zur Nachhaltigkeit. Für die Realisierung des Neubaus für die Tagesbetreuung und die Optimierung des Aussenraums ist nach Überarbeitung des Projekts ein Verpflichtungskredit im Umfang von CHF 13.95 Mio. notwendig.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
2	Bedarfs- und Nutzungsplanung Schuleinzugsgebiet Boppartshof.....	4
2.1	Prognose	4
2.2	Familienergänzende Betreuung.....	4
2.3	Primarschule	5
2.4	Nutzung Neubau	6
3	Projektüberarbeitung	7
3.1	Projekt 2023.....	7
3.2	Projekt 2024.....	7
4	Neubau Tagesbetreuung.....	10
4.1	Städtebau	10
4.2	Hochbau	10
4.3	Tragwerk und Materialisierung.....	11
4.4	Nachhaltigkeit und Haustechnik.....	11
4.5	Umgebungsgestaltung.....	12
4.6	Nachhaltigkeit Umgebung.....	13
4.7	Kosten und Finanzierung.....	14
4.7.1	Bisherige Planungskosten	14
4.7.2	Optimierte Baukosten	14
4.7.3	Betriebskosten	15
5	Weiteres Vorgehen.....	16

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 einen alternativen Standort für den Neubau der Tagesbetreuung. 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 an diesem 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 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 hatte 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. Am 3. August 2023 kam die Initiative nach unbenutzter Rechtsmittelfrist rechtsgültig zustande. Das Stadtparlament lehnte die Zonenplaninitiative auf Antrag des Stadtrats am 21. November 2023 ab. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind Stadtrat und Stadtparlament am 14. April 2024 gefolgt.

Der Stadtrat hat dem Stadtparlament zusammen mit dem Antrag zur Ablehnung der Zonenplaninitiative einen Verpflichtungskredit über CHF 15.2 Mio. für einen Neubau der Tagesbetreuung und die Optimierung des Aussenraums unterbreitet ([Vorlage des Stadtrats Nr. 3305 vom 31. Oktober 2023](#)). Das Stadtparlament hat den Antrag am 21. November 2023 mit folgendem Auftrag zurückgewiesen:

«Die Kosten für den Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof sind um CHF 1.2 Mio. auf 14 Mio. zu reduzieren. Die Anliegen aus der Partizipation Optimierung des Aussenraums sind angemessen zu berücksichtigen».

2 Bedarfs- und Nutzungsplanung Schuleinzugsgebiet Boppartshof

2.1 Prognose

Die Dimensionierung des Neubaus für die Betreuung Boppartshof ergibt sich aus der Bedarfs- und Nutzungsplanung für das Schuleinzugsgebiet Boppartshof. Eine wesentliche Planungsgrundlage stellt dabei die Prognose der Schülerinnen- und Schülerzahlen dar. Bis Januar 2024 wurden Prognosedaten verwendet, welche einen Horizont von sechs Jahren beleuchteten. Insbesondere für Bauprojekte ist es hilfreich, wenn die Prognose möglichst weit in die Zukunft blickt. Im Rahmen des Projekts «Strategie Schul- und Betreuungsraum» ([Vorlage des Stadtrats Nr. 114 vom 26. Januar 2021, unverändert genehmigt am 23. März 2021](#)) wurde von einem auf die Raumplanung spezialisierten Unternehmen eine neue Prognose erarbeitet. Die neue Prognose wurde im Januar 2024 veröffentlicht¹ und hat einen Prognosehorizont von 15 Jahren. Sie blickt damit deutlich weiter in die Zukunft als die früher verwendete Prognose. Zudem berücksichtigt die neue Prognose einerseits die Nachfrage nach Tagesbetreuung und andererseits die Wohnbautätigkeit in den einzelnen Schuleinzugsgebieten. Die neue Prognose bestätigt die mit der ursprünglichen Vorlage beantragte Dimensionierung des Neubaus.

2.2 Familienergänzende Betreuung

In der Stadt St.Gallen wurden ab dem Jahr 1993 als Ergänzung zu den bestehenden Horten an den Primarschulen Mittagstische 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 (sGS 213.1) 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 unterrichtet. Die aktuelle Prognose geht bis zum Ende des neuen Prognosehorizonts im Schuljahr 2038/39 von 23 Primarschulklassen und von neun Kindergartenklassen aus.² Gemäss dem aktuell gültigen

¹ «Schulraumplanung 2023/24, Schule und Tagesbetreuung Stadt St. Gallen; Monitoring: Prognosen und Szenarien», erarbeitet von der Unternehmung Eckhaus AG Städtebau Raumplanung, Zürich. https://www.stadt.sg.ch/content/dam/dokument_library/dbf/schule-und-musik/SJ_2023-24_Monitoring_STSG_240112_A3.pdf; Stand 29. April 2024.

² In der ursprünglichen Vorlage (Nr. 3305 vom 31. Oktober 2023) wurde noch auf die alte Prognose abgestützt. Diese ging bis 2029 von 21 bis 22 Primarschulklassen und von sieben bis acht Kindergartenklassen aus.

Richraumprogramm können in den bestehenden Schulbauten 22 Primarklassen unterrichtet werden. Das Richraumprogramm kann heute allerdings nicht vollumfänglich realisiert werden. In der Schulanlage sind 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). Dabei ist auch eine Lösung für das dereinstige Raumdefizit zu erarbeiten. Der Fokus wird auf betrieblicher Verdichtung im Bestand und/oder Mehrfachnutzungen liegen.

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 Richraumprogramms der Schule zwei Schulzimmer. Der heute auf drei Standorte aufgeteilte Betrieb ist aufwendig und personalintensiv.

Der Stadtrat hat in seiner Vorlage für den Projektwettbewerb mit Vorprojekt für den Neubau der Betreuung Boppartshof ([Vorlage des Stadtrats Nr. 4609 vom 22. September 2020](#)) eine Bedarfsplanung dargelegt. 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 sei. Diese Planungswerte sind heute noch nicht erreicht. Derzeit nutzen 191 Kinder die Tagesbetreuung Boppartshof. Dies entspricht einer Teilnahmequote von 34.5 % der Kinder. Von diesen Kindern sind am Spitzentag 115 Kinder oder 60.2 % gleichzeitig anwesend.

In der Vorlage für den Wettbewerb mit Vorprojekt wurde darauf hingewiesen, dass im Schuleinzugsgebiet Boppartshof die effektive Nachfrage noch unter den Planungswerten liegt. Mit einer erwartenden Steigerung der Nachfrage nach Tagesbetreuung wurde sodann am geplanten Bedarf von 204 Kindern 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. In der Zwischenzeit kann dank der seit Januar 2024 zur Verfügung stehenden neuen Prognose ein planerischer Blick bis ins Schuljahr 2038/39 geworfen werden. Dann ist mit insgesamt 249 Kindern für den Spitzentag zu rechnen. Daraus ergeben sich keine unlösbaren Probleme.

2.3 Primarschule

Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 zeigt auf, dass das Schulhaus Boppartshof gemäss Richraumprogramm 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 mit Blick auf die Ermöglichung eines methodisch-didaktisch vielfältigen Unterrichts optimiert werden. 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 für die innere Verdichtung der Schulgebäude ein eigenes Projekt vorgesehen (Investitionsplanung Nr. 962020028). Der Stadtrat wird dem Stadtparlament im Jahr 2025 einen entsprechenden Kreditantrag vorlegen. Die bauliche Umsetzung ist zwischen Herbst 2027 und 2028 vorgesehen.

2.4 Nutzung Neubau

Das dem Stadtparlament im Jahr 2023 vorgelegte Bauprojekt für die Tagesbetreuung bietet in den Aufenthaltsräumen Platz für 204 Kinder. Dass sich die Anzahl der am Spitzentag anwesenden Kinder mit der neuen Prognose für den Horizont 2038/39 auf 249 Kinder erhöht hat, bedingt keine Änderung der Dimensionierung des Neubauprojekts. Einerseits kann ein Teil der Mittelzone als Nutzfläche beansprucht werden. Damit ist bei einer betrieblichen Verdichtung die Betreuung von 224 Kindern am Spitzentag möglich.³ Andererseits werden im Rahmen der derzeit in Erarbeitung stehende Schul- und Betreuungsstrategie Mehrfachnutzungen von Schul- und Betreuungsräumen angestrebt. Es ist davon auszugehen, dass damit die rechnerisch fehlenden Raumkapazitäten zum Ende des Prognosehorizonts bereitgestellt werden können.

Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage mit der Eröffnung eines Tagesbetreuungsneubaus ansteigt.⁴ Im Zeitpunkt des Bezugs des Neubaus dürften am Spitzentag rund 140 bis 150 Kinder das Tagesbetreuungsangebot besuchen.⁵ Dementsprechend werden zum Bezugszeitpunkt rund 600 m² durch die Tagesbetreuung beansprucht. Die verbleibenden rund 220 m² 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.

In einer ersten Phase nach Bezug des Neubaus für die Tagesbetreuung wird dessen Reservekapazität 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 m²). Im Zuge der Verdichtungsmassnahmen der Primarschule werden insgesamt acht Schulzimmer als Provisorien benötigt. Zusätzlich zu den drei Schulzimmern im Neubau der Tagesbetreuung können weitere fünf provisorische Schulzimmer im bestehenden Holzmodulbau untergebracht werden. Die bauliche innere Verdichtung in den vier Gebäuden der Schulanlage erfolgt schrittweise. Nach Abschluss der inneren Verdichtung des

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Legt man der heutigen Nachfrage im Schuleinzugsgebiet Boppartshof die einmalige Nachfrageresteigerung des Schuleinzugsgebiets Hebel-Bach nach Bezug des Neubaus zugrunde, resultiert am Spitzentag ein Wert von 145 gleichzeitig anwesenden Kindern.

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 m²).⁶ 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. Bis zum Ende des Zeithorizonts der neuen Prognose im Schuljahr 2038/39 ist mit 249 Kindern am Spitzentag zu rechnen. Dann werden die Raumreserven des Neubaus unter Ausnutzung der Mittelzonen und Mehrfachnutzung des Schulraums vollständig ausgeschöpft sein.

3 Projektüberarbeitung

3.1 Projekt 2023

Das Projekt für den Neubau der Tagesbetreuung Boppartshof, das der Stadtrat dem Stadtparlament am 31. Oktober 2023 unterbreitet hat ([Vorlage des Stadtrats Nr. 3305](#)), schafft im Osten des Schulareals Raum für die Betreuung von 204 Kindern. Das Projekt besteht aus einem Bau, der gemäss Würdigung der Wettbewerbsjury sehr gekonnt und haushälterisch auf die Topografie, die aussenräumlichen Gegebenheiten und die betrieblichen Anforderungen reagiert. Das viergeschossige Gebäude ist über einen Sockelbau an die Hangkante und an die Erschliessungsstrasse zur bestehenden Turnhalle angebunden. Durch die Verteilung der Nutzflächen auf vier Vollgeschosse kommt das Projekt mit sehr wenig Grundfläche aus und kann dennoch den betrieblichen Ansprüchen mit viel Geschick gerecht werden. Die für eine multifunktionale Nutzung konzipierten Räume erfüllen auch die Anforderungen für schulischen Unterricht. Die räumliche Nähe des Neubaus auf dem Schulgelände ermöglicht eine Mehrfachnutzung durch Betreuung, Schule und Kindergarten. Eine betriebliche Verdichtung der Räume lässt gar die Betreuung von insgesamt 224 Kindern zu. Die Aussenanlagen ergänzen den Spielplatz mit weiteren Angeboten für das Quartierleben.

Teil des Projekts 2023 war auch die aus dem partizipativen Prozess mit dem Quartier hervorgegangene Neugestaltung des Aussenraums auf dem Schulareal, insbesondere der freierwerdenden Fläche am Standort des provisorischen Holzmodulbaus. Neben neuen Spiel- und Freizeitangeboten ist auch die naturnahe und biodiverse Ausgestaltung von Flächen auf dem gesamten Schulareal Teil der Neugestaltung.

3.2 Projekt 2024

Die Bestellung einer Betreuung für 204 Kinder hat nach wie vor Gültigkeit. Die seit Januar 2024 zur Verfügung stehende aktualisierte Schülerzahlprognose bis im Schuljahr 2038/39 bestätigt, dass der Neubau in seiner ursprünglich geplanten Grösse notwendig ist. Der Neubau bildet einerseits die Bestellung, die geforderte Nutzungsflexibilität als Schulraum ab und ermöglicht andererseits einen effizienten Betrieb. Die Anordnung der Räume für die Tagesbetreuung, die Aufenthaltsräume und die Mittelzonen sind mit dem vorliegenden Projekt überzeugend und effizient angelegt. Die Raumhöhen sind durch die kantonalen Empfehlungen für Schulbauten der Volksschule geregelt und ermöglichen eine

⁶ 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 m² vorzusehen.

gute Raumluftqualität. Das Gebäudevolumen wird deshalb beibehalten. Auch die Vielfalt im Aussenraum, welche die Bedürfnisse von Schule, Betreuung und Quartier abbildet, soll erhalten bleiben.

Der Fokus der Projektüberarbeitung bzw. der Kosteneinsparung lag entsprechend beim Baustandard und der Quantität der Ausstattung. Die geänderte Materialwahl ist möglich und vertretbar, wenn auch bei einzelnen Bauelementen (z.B. Linoleumbelag anstelle Hartbetonbelag) mit einem leicht erhöhten Unterhalt zu rechnen ist. Das überarbeitete Projekt wurde auf die gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS grundlegenden Anforderungen (anstelle erhöhter Anforderungen) ausgerichtet. Das Vorprojekt wurde detailliert ausgearbeitet. Auf dieser Basis wurde in den letzten Monaten definiert, welche Elemente kostengünstiger ausgeführt werden können. Die Pläne wurden nicht überarbeitet. Dies wird in den nachfolgenden Planungsphasen erfolgen.

Die Einsparungen des überarbeiteten Projekts 2024 belaufen sich gegenüber dem Projekt 2023 auf insgesamt CHF 1'250'000 und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 21 Rohbau

von CHF 2'621'000 auf CHF 2'501'000

CHF - 120'000

Statt Schweizer Holz wird Holz mit einem FSC- / PEFC-Label verwendet. Auch dieses Label steht für legale und nachhaltig bewirtschaftete Holzherkunft. Mit dem Label gekennzeichnetes Holz kann auch von ausserhalb Europas stammen.

BKP 22 Rohbau 2

von CHF 1'248'000 auf CHF 1'192'000

CHF - 56'000

Die Beschläge der Fenster werden vereinfacht. Zudem werden statt vier Türen nur der Haupteingang motorisiert; die Aussentür im Erdgeschoss wird mit einem automatischen Türöffner für Kinder und Menschen mit eingeschränkter Kraft oder Mobilität ausgebildet.

BKP 23 Elektroanlagen

von CHF 738'000 auf CHF 701'000

CHF - 37'000

In der Gastküche wird auf das Lastmanagementsystem verzichtet, welches Stromspitzen regelt. Während der Betriebsstunden ist das Haus generell offen, deshalb kann auf den Einbau einer Gegensprechanlage verzichtet werden.

BKP 25 Sanitäranlagen

von CHF 451'000 auf 419'000

CHF - 32'000

Es werden einfachere Sanitärarmaturen verbaut.

BKP 27 Ausbau 1

von CHF 1'004'000 auf CHF 934'000

CHF - 70'000

Die inneren Trennwände werden statt mit Holzständern und Holzfasermineralplatten mit Metallständern und Gipsplatten ausgebildet. Auf die Glasfasertapete wird verzichtet, die Wände werden gestrichen. Fenster und Innentüren, Laibungsverkleidungen sowie die Holzelementwände zu den Mittelzonen werden mit kostengünstigeren Holzarten geplant und einfacher detailliert. Es werden weniger magnetische Flächen oder Pinboards eingebaut. Im Gartengeschoss wird auf die Scherengitter verzichtet.

BKP 28 Ausbau 2

von CHF 900'000 auf CHF 623'000

CHF - 277'000

In den Innenräumen werden die Böden statt mit Hartbeton mit Linoleum eingedeckt, welcher sich in Schulbauten generell gut bewährt. Damit werden die Trittschalldämmung leicht verbessert und die Graue Energie in der Erstellung reduziert. Die Vereinfachung der Akustikdecken in den Aufenthaltsräumen hat eine leichte Reduktion in der Luft- und Trittschalldämmung zur Folge, die Mindestanforderungen bzw. Anforderungen der Stufe 1 gemäss SIA werden jedoch nach wie vor erfüllt. Die Bekleidung der Innenwände wird mit geringerer Materialstärke ausgeführt. Statt der erhöhten Anforderungen (Stufe 2) an den Schallschutz zwischen den Aufenthaltsräumen werden die minimalen Anforderungen (Stufe 1) nach SIA erfüllt. Insgesamt wird damit die Masse und damit die Wärmespeicherefähigkeit im Gebäude reduziert.

BKP 29 Honorare

von CHF 2'058'000 auf CHF 1'951'000

CHF - 107'000

Die Honorare werden über die Baukosten berechnet und reduzieren sich entsprechend.

BKP 3 Betriebsanlagen

von CHF 511'000 auf CHF 422'000

CHF - 89'000

Statt einer Lüftungsdecke wird eine Metalldecke mit einer Lüftungshaube installiert. Die Anzahl Servier- und Abräumwagen wird reduziert.

BKP 4 Umgebung Neubau

von CHF 666'000 auf CHF 629'000

CHF - 37'000

Für die Ausstattung werden günstigere Spielgeräte und Sitzgelegenheiten realisiert. Es werden zwei Bäume weniger gepflanzt.

BKP 4 Umgebung Aussenraum West

von CHF 956'000 auf CHF 868'000

CHF - 88'000

Es werden günstigere Spielgeräte realisiert. Der Deckbelag des Boppartswegs wird nicht grossflächig, sondern nur dort punktuell instandgesetzt, wo er durch Baumassnahmen Schaden genommen hat.

BKP 5 Nebenkosten

von CHF 431'000 auf CHF 405'000

CHF - 26'000

Die Nebenkosten reduzieren sich abhängig von den Gebäudekosten.

BKP 6 Unvorhersehbares

von CHF 1'438'000 auf CHF 1'291'000

CH - 147'000

Die Reserven reduzieren sich angesichts der reduzierten Anlagekosten und des Detaillierungsgrads für den Neubau um CHF 85'000 und für den Aussenraum West um CHF 62'000.

BKP 7 Bauherrenleistung

von CHF 260'000 auf CHF 242'000

CHF - 18'000

Die Bauherrenleistung reduziert sich abhängig von den Anlagekosten.

BKP 9 Ausstattung

von BKP 496'000 auf CHF 350'000

CHF - 146'000

Das bestehende Mobiliar wird gemäss den betrieblichen Notwendigkeiten ergänzt.

Das Budget für die Kunst am Bau wird reduziert von CHF 83'000 auf CHF 45'000.

4 Neubau Tagesbetreuung

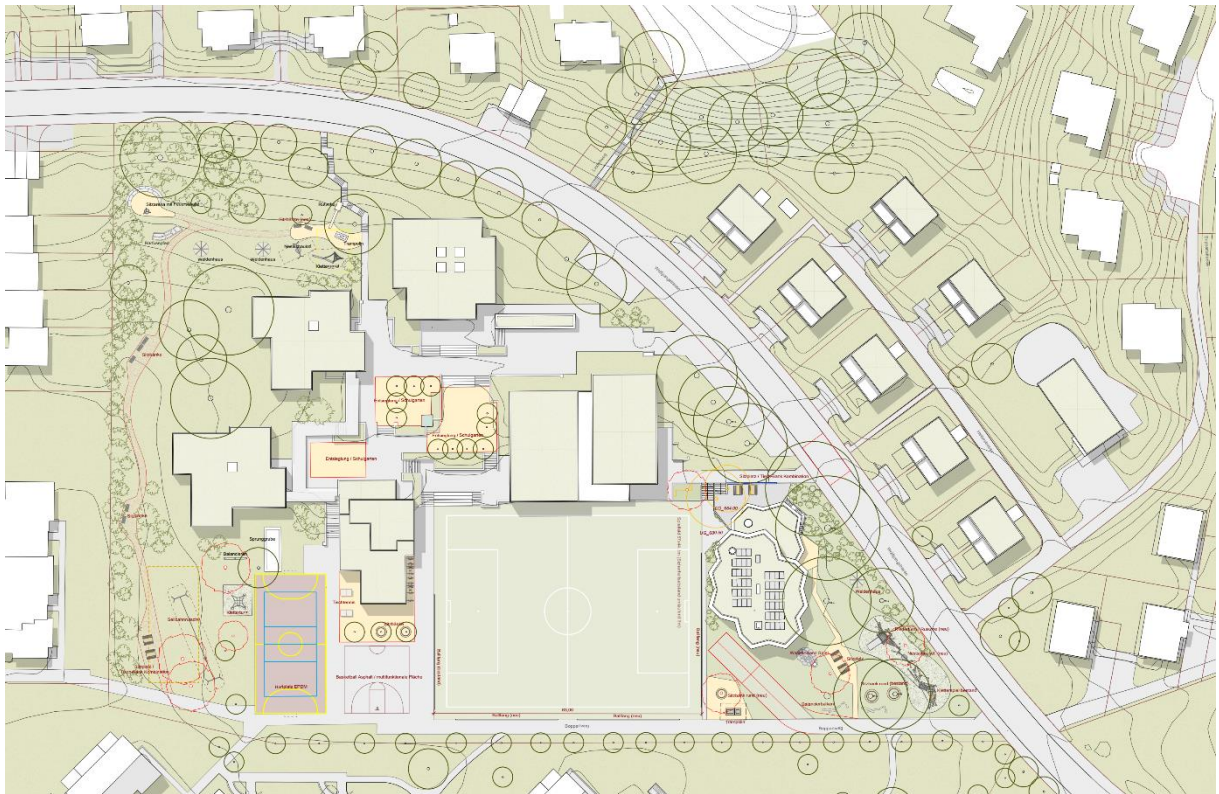


Abbildung 1: Neubau Tagesbetreuung und Optimierung Aussenraum Boppartshof, Übersicht Projekt

4.1 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.

4.2 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 den gedeckten Aussenraum an den Zugang zur Turnhalle an. Die drei Eingänge im Garten- und Erdgeschoss

gewährleisten eine attraktive Erschliessung zu den vier Geschossen. 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.

4.3 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 Geschossdecken 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 Photovoltaikanlage⁷ ausgestattet.

Beim Innenausbau sind mineralische Böden und Böden in Linoleum sowie Akustikdecken vorgesehen, die Wände sind mit Platten sowie teilweise mit 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.

4.4 Nachhaltigkeit und Haustechnik

Der Neubau wird nach den Kriterien des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS geplant und erstellt. 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

⁷ 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).

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.

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 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.

4.5 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. Zudem kann nach dem Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus ein attraktiver Aussenraum im westlichen Teil der Schulanlage entstehen. Die Gestaltung des Aussenraums ist Resultat eines partizipativen Dialogverfahrens mit dem Quartier.

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 sowie 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 somit 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.

4.6 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: Als Kompensation der Rodung von zwei noch jüngeren Bäumen werden sechs neue einheimische, schattenspendende Bäume gepflanzt.

4.7 Kosten und Finanzierung

4.7.1 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 die Ausarbeitung des Vorprojekts hat der Stadtrat einen Zusatzkredit über CHF 125'000 gesprochen.

4.7.2 Optimierte 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 (Projekt 2024, s. Kap. 3.2) mit Kosten von insgesamt CHF 13'950'000 zu rechnen⁸. Die Kostengenauigkeit beträgt für den Neubau $\pm 10\%$, für den Aussenraum West $\pm 5\%$.

BKP	Arbeitsgattung	CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	850'000
2	Gebäude	8'893'000
20	Baugrube	89'000
21	Rohbau 1	2'501'000
22	Rohbau 2	1'192'000
23	Elektroanlagen	701'000
24	Heizungs- Lüftungs-, Klimaanlage	428'000
25	Sanitäranlagen	419'000
26	Transportanlagen	55'000
27	Ausbau 1	934'000
28	Ausbau 2	623'000
29	Honorare	1'951'000
3	Betriebseinrichtungen	422'000
4	Umgebung	1'497'000
	Neubauperimeter	629'000
	Aussenraum West	868'000
5	Baunebenkosten	405'000
6	Unvorhersehbares	1'291'000
7	Bauherrenleistung	242'000
9	Ausstattung	350'000
0-9	Total (inkl. 8.1 % MWST)	13'950'000

Auf den Neubau und den diesen direkt umgebenden Aussenraum entfallen Kosten in der Höhe von CHF 12'679'000, auf den westlich angrenzenden Aussenraum West Kosten von CHF 1'271'000. In letzterem sind auch der Rückbau des provisorischen Holzmodulbaus und der zugehörigen Werkleitungen mit Kosten im Umfang von CHF 192'700 enthalten.

⁸ Schweizerischer Baupreisindex Ostschweiz, Neubau aus Holz, Basis Oktober 2020 = 100, Indexpunkte 115.2 im Oktober 2022.

Die Baukosten sind vergleichbar mit jenen der Tagesbetreuung Hebel-Bach an der Gotthelfstrasse 13 in St.Gallen, der Iddastrasse 25, Neubau Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung sowie dem Neubau der Kita an der Sträulistrasse 6 in Winterthur.⁹ Der Kennwert BKP 2 pro Kubikmeter Gebäudevolumen hat sich mit den Einsparungen von CHF 1'244 auf CHF 1'153 gesenkt.

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

In der Investitionsplanung 2024 sind für den Neubau und für den Aussenraum West insgesamt CHF 15.7 Mio. eingestellt (Konto Nr. 962020033).

4.7.3 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 105'000. Aus den Abschreibungen resultieren ab 2028 Kosten von CHF 558'000. 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 1.24 Mio. belastet. Die Cashflow-Betrachtung zeigt einen Mittelabfluss von CHF 0.57 Mio. auf. Der aktuelle Finanzplan und die aktuelle Investitionsplanung bilden dieses Bauvorhaben und dessen Folgekosten ab.

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.

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.

⁹ Vergleich BKP 2 / m³ GV SIA 416 (Kosten alle indiziert auf Oktober 2022, MWST 8.1 %): Betreuung Boppartshof CHF 1'153, Betreuung Hebel Bach CHF 1'230 (prov. Abrechnung 08/2023), Neubau Dreifachkindergarten und Tagesbetreuung Iddastrasse 25 CHF 1'268 (Kreditvorlage 22. März 2022) sowie Neubau Sonderpädagogische Kita Winterthur CHF 1'479 (Quelle wbw 11-2021).

5 Weiteres Vorgehen

Nach der Krediterteilung und Ablauf des fakultativen Referendums wird das Projekt gemäss der Kostoptimierung im Detail überarbeitet und zur Baubewilligungsreife weiterentwickelt. Im Anschluss folgen die weiteren Planungsschritte für die Submission und die Ausführung. Sofern keine Rechtsmittelverfahren durchgeführt werden müssen, starten die Bauarbeiten Ende 2025. Der Bezug des Neubaus erfolgt sodann im Herbst 2027.

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

Baubewilligung (sofern keine Einsprachen)	Frühling 2025
Start Bauarbeiten Neubau und Aussenraum	Winter 2025/2026
Bezug Neubau	Herbst 2027
Bauzeitprovisorium Primarschule im Holzmodulbau	Herbst 2027-2028
Realisierung Aussenraum West	Herbst 2028 bis Frühjahr 2029

Die Stadtpräsidentin:
Maria Pappa

Der Stadtschreiber-Stellvertreter:
Andy Markwalder

Beilagen:

- Situation, Pläne
- Matrix finanzielle Auswirkungen