

17. Juni 2025

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Schuleinheit Kirchplatz / Neubau Doppelkindergarten Städeli / Realisierungskredit

Anträge

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Erstellung eines Doppelkindergartens auf der Parzelle 327W sei ein Bruttokredit von Fr. 4'209'900.-- inkl. MWST zu genehmigen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:
 - Fr. 3'209'900.-- Erstellung eines Doppelkindergartens auf der Parzelle 327W
 - Fr. 450'000.-- für das Bauzeitprovisorium
 - Fr. 450'000.-- für den Übertrag von 1'230 m² der Parzelle Nr. 56W vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen
 - Fr. 50'000.-- für die Anpassungen des öffentlichen Spielplatzes auf der Parzelle 56W
 - Fr. 50'000.-- für die Umsetzung von Kunst am Bau
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziff. 1 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Die vorliegende Planung fusst auf der strategischen Schulraumplanung (Schlussbericht vom 29.05.2024) des Stadtrats. Diese weist für die neu entstehende Prognoseeinheit Städeli einen Bedarf von vier Kindergärten aus. Ein Kindergarten befindet sich in der Siedlung Neualtwil, zwei Kindergärten sollen neu am Städelikreisel entstehen – am Ort des heutigen Einzelkindergartens. Der Kindergarten Paradiesli wird künftig der Prognoseeinheit Altstadt zugeordnet werden. Der vierte Kindergarten wird später in die geplante Schulanlage Städeli integriert.

Am bisherigen Standort am Städelikreisel soll ein neuer Doppelkindergarten realisiert werden. Ein fachgerechter Rückbau des bestehenden Gebäudes mit Fokus auf Wiederverwendung und ressourcenschonende Entsorgung ist vorgesehen. Während der Bauzeit ist ein Bauzeitprovisorium vorgesehen.

Das Projekt ist das Ergebnis eines Wettbewerbs und wird von einem Wiler Architekturbüro umgesetzt. Der Neubau bietet Raum für zwei Kindergärten und einen grosszügigen, neu gestalteten Aussenraum. Durch die Verschiebung des Gebäudes gegen Osten wird der Aussenraum erweitert, der Spielplatz neu organisiert und der Ankunftsbereich für die Kinder aufgewertet. Auch der öffentliche Spielplatz wird neu angepasst. Eine Massnahme zur Verbesserung der Schulwegsicherheit wird koordiniert umgesetzt.

Der Neubau folgt dem SIA-Effizienzpfad Energie und setzt auf einen ressourcenschonenden Low-Tech-Ansatz. Eine Erdsonde sorgt im Winter für Wärme; im Sommer ermöglicht Freecooling eine passive Kühlung über das Erdreich. Auf eine mechanische Lüftung wird verzichtet, zusätzlich sind motorisierte Fenster zur Nachtauskühlung vorgesehen. Das schwach geneigte Dach vereint eine Photovoltaikanlage mit extensiver Begrünung.

Die nachhaltige Holzbauweise mit Lehmelementen im Innern trägt zu einem angenehmen Raumklima bei. Die klar strukturierte Raumorganisation bietet langfristig flexible Nutzungsmöglichkeiten. Kunst am Bau ist vorgesehen und wird im Rahmen des Budgets ausgeschrieben. Mit einem Kubikmeterpreis von rund Fr. 1'000.– (BKP 2) bewegt sich das Projekt im unteren Kostenbereich vergleichbarer Neubauten.

1. Ausgangslage

Der Kindergarten Städeli gehört zur Primarschule Kirchplatz. Die Prognosen für diese Schuleinheit zeigen für die nächsten Jahre steigende Zahlen bei den Schülerinnen und Schülern. Von aktuell 68 Kindern werden es bis 2032 75 Kinder sein, die dort in den Kindergarten gehen werden. Diese Kinder werden aktuell auf die Kindergärten Hofberg (Provisorium), Kindergarten Neualtwil, Kindergarten Paradiesli und Kindergarten Städeli aufgeteilt.

Um genügend Platz für diese Kinder zu bieten, wurde 2024 mit dem Kindergarten Hofberg an der Unteren Hofbergstrasse 7 provisorisch Platz geschaffen. Dank dieser Anmietung können alle Kinder im Perimeter beschult werden. Die beiden Standorte Hofberg und Städeli sollen mit dem vorgeschlagenen Projekt in einen neuen Doppelkindergarten zusammengelegt werden. Während der Erstellung des Neubaus muss für den Kindergarten Städeli ein Bauzeitprovisorium angeboten werden, das sich aktuell in Planung befindet.

In der strategischen Schulraumplanung ist für die neu entstehende Prognoseeinheit Städeli eine Betriebsgrösse von vier Kindergärten und einer Schulanlage mit zwölf Primarschulklassen inkl. Betreuungs- und Turnhallenangebot vorgesehen. Die Erstellung des neuen Doppelkindergartens am bisherigen Standort ist der erste Schritt in der Umsetzungsstrategie. Dafür soll der mittlerweile 30-jährige provisorische Einfachkindergarten weichen. Das in Holzständerbauweise erstellte Gebäude wird mit Weitergabe verwertbarer Bauteile über Retailbörsen und sortenreiner Baustofftrennung sowie kreislaufwirtschaftlicher Rückführung der Restmaterialien zurückgebaut. Die Entwicklung des Primarschulhauses auf der "Städeli-Wiese" wird durch den Neubau nicht beeinflusst.

Im Zuge der Erstellung des neuen Doppelkindergartens wird ebenfalls eine Massnahme der Schulwegsicherheit im Bereich Bushaltestelle Städeli und Langeeggstrasse umgesetzt. Auf der Seite des Kindergartens soll ein Trottoir entstehen. Ein allfälliges Verkehrskonzept wird in der Planungsphase ausgearbeitet. Die Umsetzung der Massnahme wird mit der Erstellung des Doppelkindergartens koordiniert.

Mit der Erstellung des Doppelkindergartens möchte das Departement Bildung und Sport die Gelegenheit wahrnehmen, den Ankunfts- und Sammelplatz der Kinder vor dem Gebäude aufzuwerten. Neu wird Platz für zwei Kindergartengruppen benötigt. Aus diesem Grund wird das Gebäude in Richtung des bestehenden öffentlichen

Spielplatzes gegen Osten verschoben. Im Zuge der Baumassnahmen wird der öffentliche Spielplatz neu angeordnet und er erhält zusätzlich mehr Platz. Aufgeschobene Massnahmen werden bei dieser Gelegenheit ebenfalls umgesetzt.

Während der Bauphase soll die Behinderung für die Bevölkerung so gering wie möglich gehalten werden.

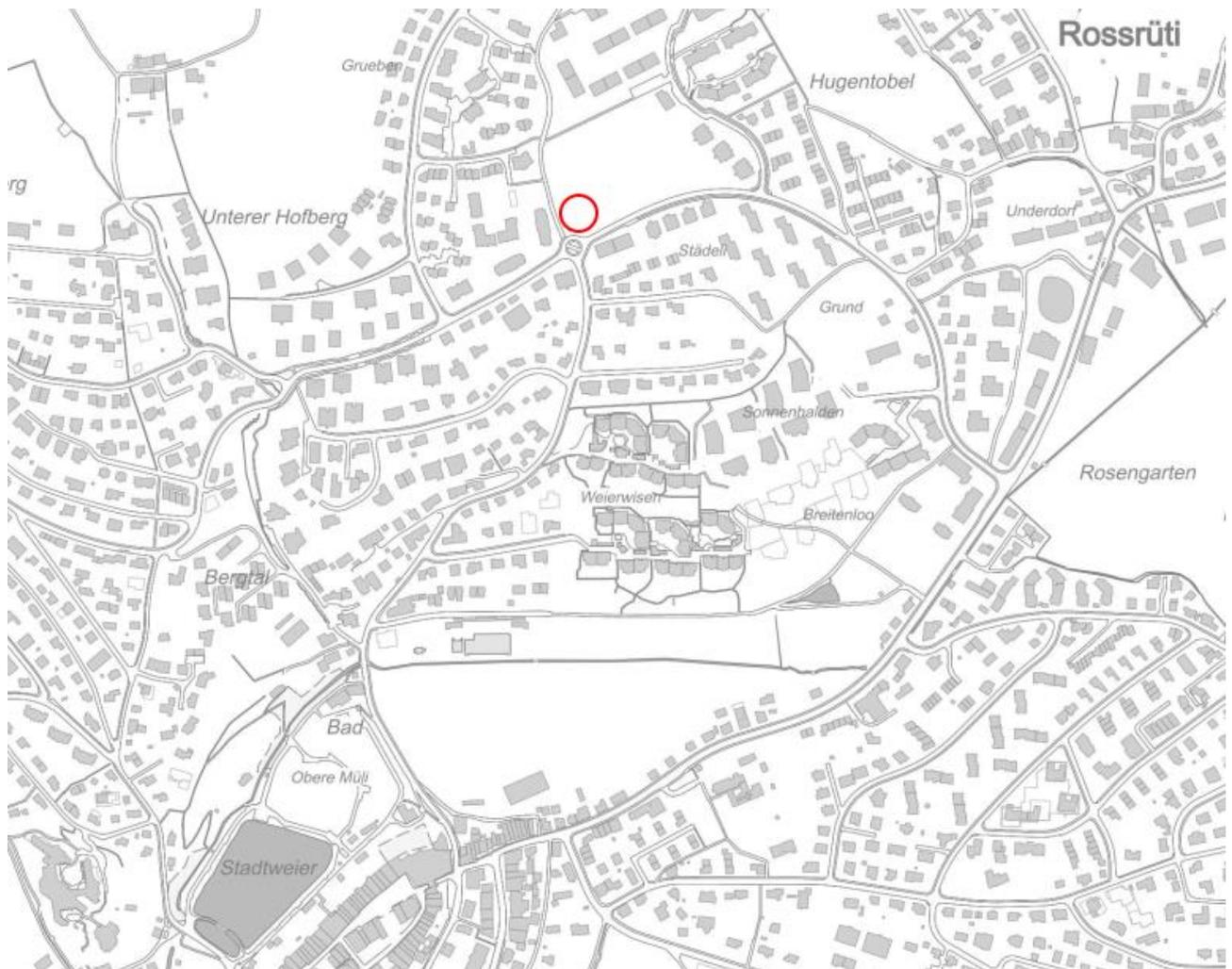


Abb1: Standort des neuen Doppelkindergartens am Stadelkreis

2. Projekt

Städtebau

Der Doppelkindergarten wird als markantes Gebäude am zentralen Kreis zu liegen kommen. Es ist eines der wenigen öffentlichen Gebäude im Hofbergquartier. Seine öffentliche Nutzung rechtfertigt auch die auffällige Sonderform, die den Kindergarten prägt.

Zum Kreis hin zeigt sich der Kindergarten mit seiner kurzen Fassade und den beiden zur Mitte hin abfallenden Dächern. Man kann von aussen ablesen, dass der grosse Unterrichtsraum gegen Osten ausgerichtet ist, die

niedrigeren Nebenräume sind zur Langeggstrasse hin angeordnet. Die lange Ostfassade ist eng verbunden mit dem attraktiven Aussenraum, der für den Unterricht genutzt wird.

Erschliessung

Die Langeggstrasse erschliesst den Kindergarten, sowohl vom Kreisel aus wie auch vom nördlich gelegenen Quartier. Das Gebäude ist so angeordnet, dass es auf eine zukünftige Gestaltung der Langeggstrasse reagieren kann. Die Parkplätze für die Angestellten sind nördlich des Kindergartens angeordnet. Dies ist keine Lösung, die so angestrebt wurde, aufgrund des Strassenabstands können die Parkplätze jedoch nicht direkt neben dem Kreisel angelegt werden. Aufgrund der Topographie und der ökonomischen Nutzung der Parzelle kann der Kindergarten zudem nicht beliebig nach Norden geschoben werden. Dies führt dazu, dass die Parkplätze an den vorgeschlagenen Ort gelegt wurden. Aufgrund der wenigen Fahrten erscheint diese Lage jedoch vernünftig.

Der Weg zum öffentlichen Spielplatz wird um rund 30 Meter nach Norden verlegt und kommt in die Verlängerung des Altgrundwegs zu liegen. Das feinmaschige Wegnetz des Quartiers wird durch das Projekt nicht behindert.

Nutzung

Die beiden Kinderteneinheiten befinden sich in einem langen Gebäude, das parallel zur Langeggstrasse steht. Die Grundrisse sind gespiegelt, wodurch sich ein südlicher und ein nördlicher Kindergarten ergeben. Die Räume sind nach Osten orientiert, was dem Unterricht entgegenkommt: Das Gebäude wird vor allem am Vormittag genutzt. Der 3.50 m bis 3.75 m hohe Hauptraum erhält durch die Orientierung viel Morgensonne.

Gegen Westen schliessen zwei niedrigere Raumschichten an den Unterrichtsraum an: zunächst eine Schicht mit der Puppen- und Baunische, dahinter folgen die Besprechungs- und Arbeitszimmer sowie die Materialräume.

Im mittleren Trakt liegen zwischen den beiden Korridoren die gemeinsam genutzten Bereiche wie Toiletten, Haus-technik- und FM-Raum sowie das Leitungszimmer.

Umgebung

Bei einem Kindergarten nimmt die Umgebung eine wichtige Rolle im Unterricht ein. Sie erfährt deshalb eine besonders sorgfältige Gestaltung. Aufgrund der Topographie und der Position des Gebäudes müssen zahlreiche Erdverschiebungen vorgenommen werden. Ziel ist, dass gegen Osten ein genügend grosser Aussenraum erstellt werden kann und dass gegen Norden der Anstieg der Langeggstrasse aufgefangen wird.

Das Gelände fällt gegen Osten ab. Dieser Versatz muss mit kleineren Stützmauern und Böschungen abgefangen werden, zwischen denen der Aussenraum organisiert ist und die als Sitzgelegenheit genutzt werden. Ziel ist es, diesen Versatz möglichst kosteneffizient abzufangen. Die Spielgeräte sind in der Ebene neben dem Kindergarten angeordnet. Der gesamte Aussenraum lässt sich gut vom Hauptraum aus überblicken. Eine gedeckte Veranda ermöglicht die Nutzung auch bei schlechteren Wetterverhältnissen.

Tragwerk

Das Tragwerk ist auf effiziente Spannweiten ausgelegt und es ermöglicht schlanke und rationelle Dimensionen. Die Holzträger sind entsprechend ihren Lasten möglichst schlank ausgelegt und sie verjüngen sich zur Kante des Dachs hin. Die Dachfläche besteht aus Brettsperrholzplatten.

Die Wände sind als Holzständer konstruiert, die je nach Anforderung als Aussen- oder Innenwand unterschiedlich beplankt sind. Das gesamte Gebäude ruht auf einer Bodenplatte mit einem Sockel aus Stahlbeton.

Technik

Die Technik des Gebäudes beschränkt sich auf eine Heizung mittels einer Erdsonde. Die Verteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung. Das System bietet auch die Möglichkeit für Freecooling, der Kindergarten kann im Sommer über die Erdsonde gekühlt werden. Für die Nachtauskühlung ist ein motorisiertes Fenster vorgesehen, das sich an der Schnittstelle zum tiefer gelegenen Mitteltrakt befindet. Auf eine mechanische Belüftung wird verzichtet, da an der vorliegenden Stelle ohne Beeinträchtigung über die Fenster gelüftet werden kann.

Die Dachfläche, die sich über den Innenräumen befindet, wird mit einer extensiven Begrünung belegt. Der auskragende Teil gegen Osten trägt eine PV-Anlage. Damit lässt sich ebenso der Anspruch an die Stromproduktion wie auch an die Retention erfüllen.

Nachhaltigkeit

Wil ist zertifiziert als Energiestadt Gold (European Energy Award Gold). Damit verpflichtet sich die Stadt, den Gebäudestandard 2019.1 (Aktualisierung 2024) zu erfüllen. Zu Beginn wurde ein konsequenter Low-Tech-Ansatz verfolgt. Dieser Ansatz konnte in der weiteren Planung jedoch nicht ganz in der angedachten Durchgängigkeit weiterverfolgt werden. Insbesondere der sommerliche Wärmeschutz erfordert ein gewisses Mass an Technik.

Aufgrund der Ausrichtung des Gebäudes am Low-Tech-Ansatz fällt der Umfang der benötigten Technik jedoch gering aus. Dank der hohen Räume kann die Hitze aufsteigen. Die vorgesehenen Lehmbauplatten gleichen die Feuchtigkeit aus und sie sorgen für eine Phasenverschiebung im Tagesverlauf.

Um dem Label der Energiestadt gerecht zu werden, soll das Gebäude gemäss dem SIA Effizienzpfad Energie (neu: SIA Klimapfad) zertifiziert werden.

Kunst am Bau

Im Kulturleitbild der Stadt Wil wurde Folgendes als Handlungsfeld definiert: "Bei der Realisierung von Bauprojekten soll der Aspekt Kulturgut im Sinne einer umfassenden und nachhaltigen Kulturpolitik mitberücksichtigt werden."

Kunst am Bau spielt eine wichtige Rolle in der Gestaltung der Städte und Gemeinden. Sie trägt dazu bei, öffentliche Räume zu bespielen, das kulturelle Erbe einer Region zu bewahren und die Lebensqualität der Bevölkerung zu steigern, in dem sie einen einfachen Zugang zur Kunst ermöglicht. Kunst am Bau bereichert das kulturelle Leben einer Gesellschaft.

Der Budgetposten für die Kunst am Bau wird im Beschluss gesondert ausgewiesen. Das Kunstwerk soll die Abteilung Hochbau in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Kultur auswählen. Die Kosten beinhalten sowohl den Auswahlprozess wie auch die Erstellung des Kunstwerks.

Detaillierte Projektinformationen

Dem Bericht und Antrag liegt ein detaillierter Bericht zum Vorprojekt bei. Für weitere Details wird auf diesen Bericht verwiesen.

3. Kosten Realisierung

Das Parlament hat mit dem Bericht und Antrag für die operative Umsetzung der Schulraumplanung einen Kredit für mehrere Zwischenschritte bewilligt:

Genehmigung	Betrag in Fr. inkl. MWST	Verwendung
Bericht und Antrag (30.06.2022)		Umsetzung Schulraumplanung
Wettbewerb	64'530.--	Varianzverfahren inkl. Fr. 32'430.-- Preisgeld
Überarbeitung	210'000.--	

Für die nun anstehende Realisierung des Projekts liegt eine Kostenschätzung $\pm 10\%$ des Projektteams vor. (Preisindex: Oktober 2024 = 115.3; Basis Oktober 2020 = 100).

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr. inkl. MWST	Betrag in Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten		106'900.--
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung	3'600.--	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	50'100.--	
12	Sicherungen Provisorien	500.--	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	25'000.--	
15	Anpassung an bestehende Erschliessungsleitungen	16'700.--	
19	Honorare	11'000.--	
2	Gebäude		2'322'900.--
20	Baugrube	27'000.--	
21	Rohbau 1	745'000.--	
22	Rohbau 2	437'400.--	
23	Elektroanlagen	192'500.--	
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	118'900.--	
25	Sanitäranlagen	93'300.--	
27	Ausbau 1	194'300.--	
28	Ausbau 2	198'700.--	
29	Honorare	315'800.--	
4	Umgebung		489'100.--
40	Terraingestaltung	27'600.--	
42	Gartenanlage	401'200.--	
45	Leitungen innerhalb Grundstück	22'900.--	
49	Honorare	37'400.--	
5	Baunebenkosten		93'400.--
51	Bewilligungen, Gebühren	34'000.--	
52	Dokumentation und Präsentation	23'500.--	
53	Versicherungen	5'400.--	
56	Übrige Baunebenkosten	30'500.--	

6	Reserven		120'000.--
9	Ausstattung		77'600.--
91	Möbel	66'000.--	
93	Geräte, Apparate	3'600.--	
94	Kleininventar	4'000.--	
99	Honorare	4'000.--	
	Erstellungskosten Doppelkindergarten		3'209'900.--
0	Grundstücksübertrag		450'000.--
43	Anpassung öffentlicher Spielplatz		50'000.--
7	Bauzeitprovisorium		450'000.--
9	Kunst am Bau		50'000.--
	Bruttokredit		4'209'900.--

In der Investitionsplanung 2025 war für das Projekt 1000027 ein Betrag von Fr. 2.8 Mio. angezeigt. Die angezeigten Mittel sind ohne den Grundstücksübertrag, ohne die Anpassung des öffentlichen Spielplatzes, ohne das Bauzeitprovisorium und ohne Kunst am Bau angezeigt.

Kunst am Bau

Für den Projektteil Kunst am Bau wird ein Budget für die Durchführung des Wettbewerbs und die Realisierung von rund 2% der Gebäudekosten beantragt. Dies entspricht einem Betrag von Fr. 50'000.-- inkl. MWST und ist mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligen.

Grundstück

Das Grundstück des bestehenden Einzelkindergarten, Parzelle Nr. 327W, verfügt über eine Fläche von 1'287 m². Aufgrund der öffentlichen Aufgabenerfüllung ist dieses Grundstück im Verwaltungsvermögen geführt. Für den neuen Doppelkindergarten reicht die bestehende Fläche nicht aus. Das angrenzende Grundstück ist im Besitz der Stadt und im Finanzvermögen geführt. Ein Teil dieses angrenzenden Grundstücks, Parzelle Nr. 56W, von 1'230 m² ist deshalb vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu übertragen und abzuparzellieren. Hierfür sind Fr. 450'000.-- mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligen. Der Übertrag läuft über die Investitionsrechnung. Im Gegensatz zu den Baukosten wird das Grundstück gemäss Rechnungslegungsmodell dann aber nicht abgeschrieben. Aktuell ist die angrenzende Parzelle Nr. 56W mit Fr. 6.45 Mio. im Finanzvermögen bewertet. Die Fläche beträgt total 18'440 m². Somit liegt der Preis bei Fr. 350.--/m².

Bauzeitprovisorium

Während der Erstellung des Doppelkindergarten Städtli benötigt es für die aktuell genutzte Einrichtung ein Provisorium. Nach Rücksprache mit dem Departement Bildung und Sport wird dieses im Bereich des jetzigen Kindergartens benötigt. Ein Transport, z.B. in leerstehende Klassenräume im Zeughaus 1 kommt, trotz Kostenersparnis, für den Besteller nicht infrage. Das Bauzeitprovisorium wird auf der Parzelle 56W errichtet. Hierfür sind Fr. 450'000.-- mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligen. Eine andere Parzelle steht der Stadt Wil aktuell nicht zur Verfügung.

Anpassung öffentlicher Spielplatz

Nach Berücksichtigung aller Notwendigkeiten kommt das Projekt etwas östlicher zu liegen als der bisherige Kindergarten; ebenfalls wird für die zweite Kindergartengruppe etwas mehr Aussenraum benötigt. In diesem Zuge muss der öffentliche Spielplatz teilweise neu angelegt werden. Hierfür sind Fr. 50'000.-- mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligen.

Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für den neuen Doppelkindergarten gestalten sich im ersten Jahr der Inbetriebnahme wie folgt:

Kapitalfolgekosten	Anschaffungswert in Fr.	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Grundstück	450'000.--	-	-	-
Erstellungskosten	3'759'900.--	30 Jahre	3.3	125'000.--
Verzinsung (geschätzt 2%)	3'759'900.--		2	75'000.--
Total Kapitalfolgekosten (Erstellung)				200'000.--

Der Personalbedarf für das Facility Management wurde anhand der vorliegenden Flächenangaben kalkuliert. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten ergibt sich für die Unterhalts- und Grundreinigung, für den technischen Dienst und für den Unterhalt der Aussenflächen (exkl. Grünflächen; diese werden durch die Stadtgärtnerei bewirtschaftet) kein weiterer Personalbedarf. Mit der Auflösung des provisorischen Kindergarten Untere Hofbergstrasse 7 und der Zusammenlegung des jetzigen Kindergarten Städeli stehen ausreichend Stellenprozente zur Verfügung. Die Reinigungsgeräte sind vorhanden.

Die Kosten für den Unterhalt, die Versicherungen und die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme etc.) ergeben sich aus den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre. Es ist kurz- und mittelfristig mit keinen zusätzlichen Kosten zu rechnen, da es mit der Auflösung des provisorischen Kindergartens zu einer Zusammenlegung kommt. Mit der Auflösung des provisorischen Kindergarten Untere Hofbergstrasse 7 entfallen wiederkehrende Mietzinsaufwände von Fr. 42'000.--. Diese stehen den zusätzlichen Kapitalfolgekosten als Einsparung gegenüber. Somit liegen die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für den neuen Doppelkindergarten im ersten Jahr der Inbetriebnahme bei geschätzt Fr. 158'000.--.

Kennzahlen / Vergleich (direkte Erstellungskosten Doppelkindergarten)

Referenzobjekt Kindergärten	Baujahr	Volumen m ³	BKP 2 Fr./ m ³	(i) BKP 2 Fr./ m ³
DoppelKIGA Städeli Wil		2'367		982
DoppelKIGA Oberzil, Sankt Gallen	2015	1'419	863	1'036
DoppelKIGA Am Bahndamm, Basel	2019	2'305	922	1'106
DoppelKIGA, Riehen	2018	4'405	1'087	1'299

(i) - Zahlen indiziert auf April 2025 und 8.1% Mehrwertsteuer

Situation / Grundriss

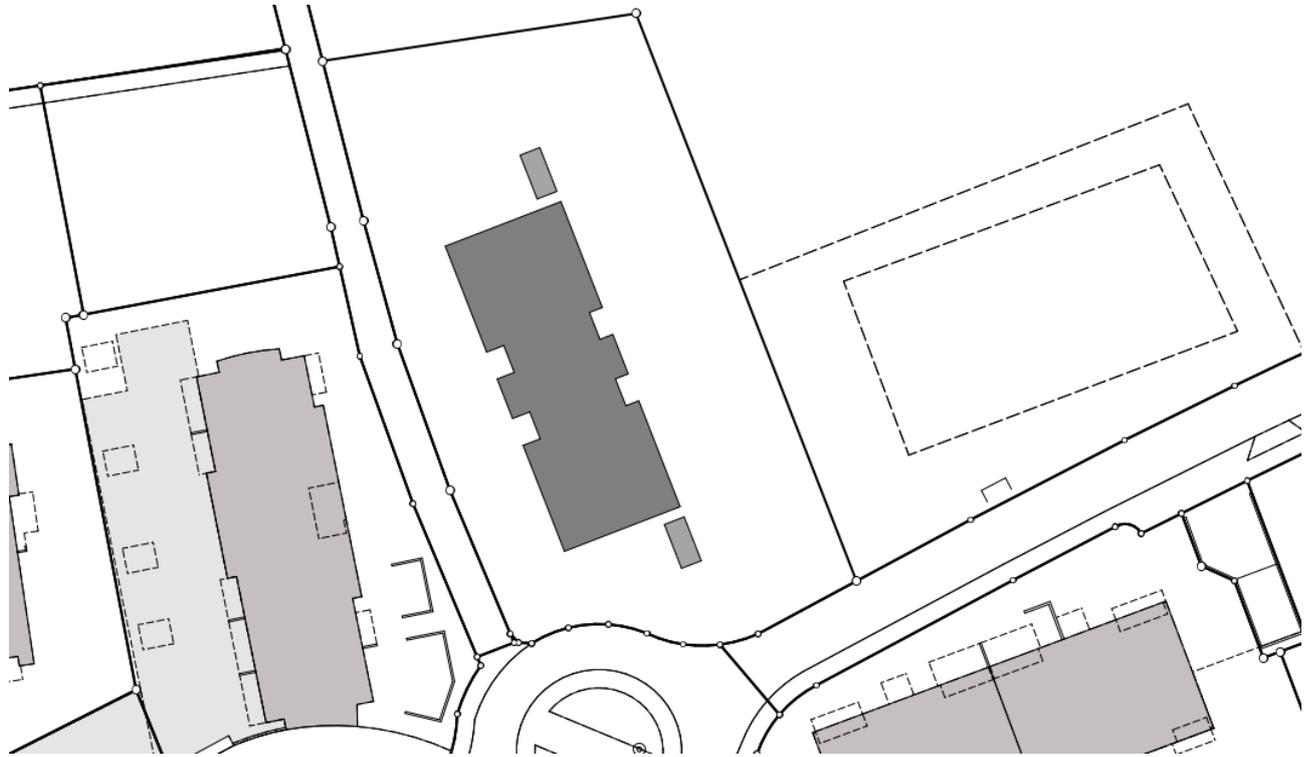


Abb2: Situationsplan

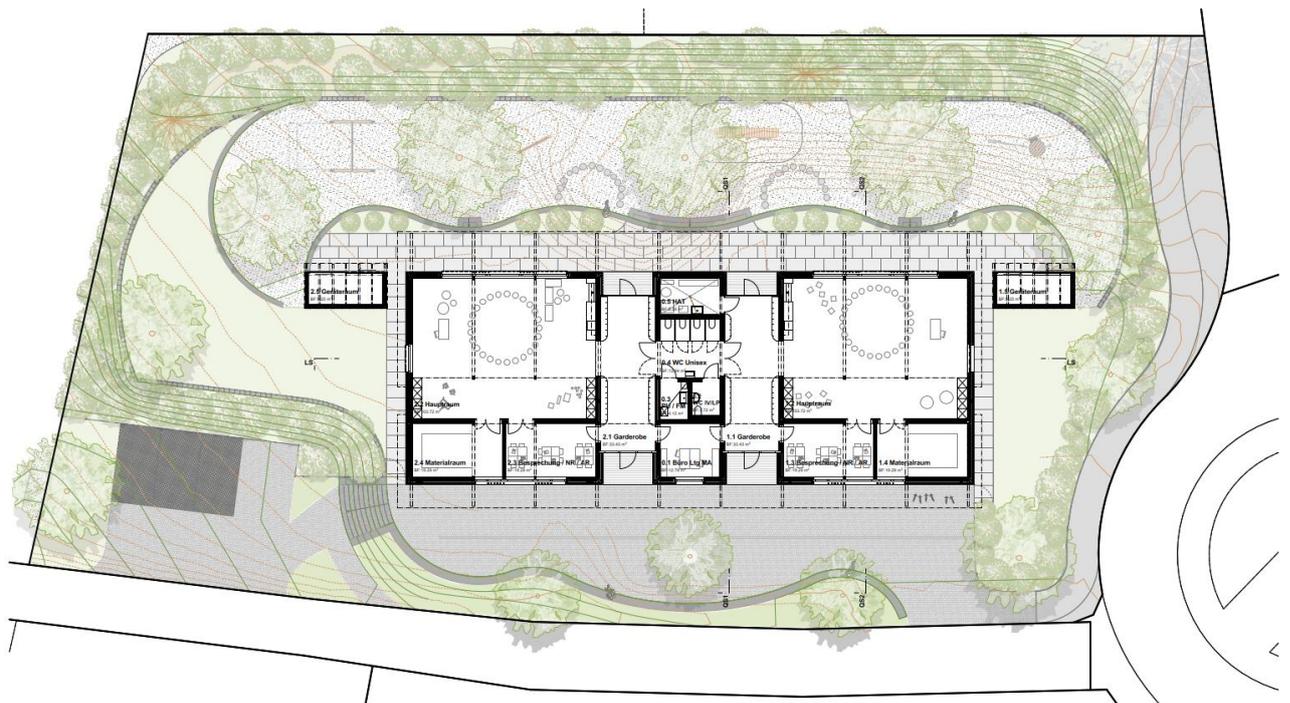


Abb3: Grundriss

4. Termine

2025 Politischer Prozess Abstimmung im Parlament
2025 Bau- Bewilligungsprojekt / prov. Ausführungsplanung Submission
2026 Submission Ausführungsplanung, Sommer Baustart Realisierung
2027 Sommer Bezug

5. Zuständigkeit

Aufgrund der Bruttokredithöhe untersteht der Baukredit für den Neubau des Doppelkindergartens Städeli gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilagen

- Baukosten BKP 3-stellig
- Baubeschrieb
- Dossier Architekten