

18. November 2025

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Berufsbildungszentrum und Oberstufe Lindenhof / Dachsanierung (Ausführung)

Anträge

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die folgenden Anträge:

1. Für das Projekt "Oberstufe Lindenhof: Dachsanierung und Minimalsanierung Fassade (Ausführung)" sei ein Bruttokredit in der Höhe von Fr.° 2'154'000.-- inkl. MWST zu genehmigen.
2. Für das Projekt "Berufsschule Lindenhof: Dachsanierung (Realisierung)" sind die Baukosten in der Höhe von Fr.° 1'265'000.-- inkl. MWST zu genehmigen und dem zweckgebundenem Fondskonto 291022 Berufsschulhaus Sanierung zu belasten.
3. Es sei festzustellen, dass die zustimmenden Beschlüsse zu Ziff. 1 und 2 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

Zusammenfassung

Die Flachdächer der Oberstufe und des Berufsschulhauses Lindenhof sind undicht und bereits mehrfach repariert worden. Zur Sicherung der Bausubstanz der Schulhäuser ist dringend eine Instandstellung der Flachdächer nötig. Für die Schulhäuser steht in den nächsten Jahren eine Gesamtsanierung an, in deren Zuge sowohl eine energetische, als auch eine betriebliche Optimierung angestrebt wird. Durch die Nutzenden, resp. den Betrieb muss jedoch erst konzeptionell erarbeitet werden, wie in Zukunft im Lindenhof unterrichtet werden soll. Die Umsetzung des Konzepts erfordert planerische Unterstützung.

Der Vertrag mit dem Berufs- und Weiterbildungszentrum Wil-Uzwil (BZWU) wurde kürzlich um fünf Jahre verlängert und läuft bis zum 31. Juli 2031. Die Planung der Gesamtsanierungen benötigt Zeit und muss auf den Betrieb

abgestimmt werden. Die Dachsanierungen müssen deshalb vorgezogen werden und ermöglichen die Installation von Photovoltaik-Anlagen, die einen Teil des Strombedarfs im Areal Lindenhof decken werden.

Die Dachsanierungen werden so geplant und umgesetzt, dass eine Fassadendämmung im Anschluss möglich ist. Die Fassadendämmungen sind Bestandteil der Gesamtsanierungen der Schulhäuser.

1. Ausgangslage

Schulange Lindenhof

Die Schulange Lindenhof besteht aus sieben Gebäuden und einem Schulraumprovisorium. Die Gebäude wurden zwischen 1971 und 1993 erstellt und bilden eine harmonische, hochwertige Schulange, die Kinder von der ersten Klasse bis zum Lehrabschluss beherbergen kann.

Die gesamte Schulange Lindenhof ist im Eigentum der Stadt Wil; das Berufsschulhaus wird dem Kanton St. Gallen vermietet. Im Rahmen des Mietverhältnisses leistet der Kanton St. Gallen regelmässige Einzahlungen in einen Erneuerungsfonds, der zweckgebunden für bauliche Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen am Berufsschulgebäude verwendet werden kann.

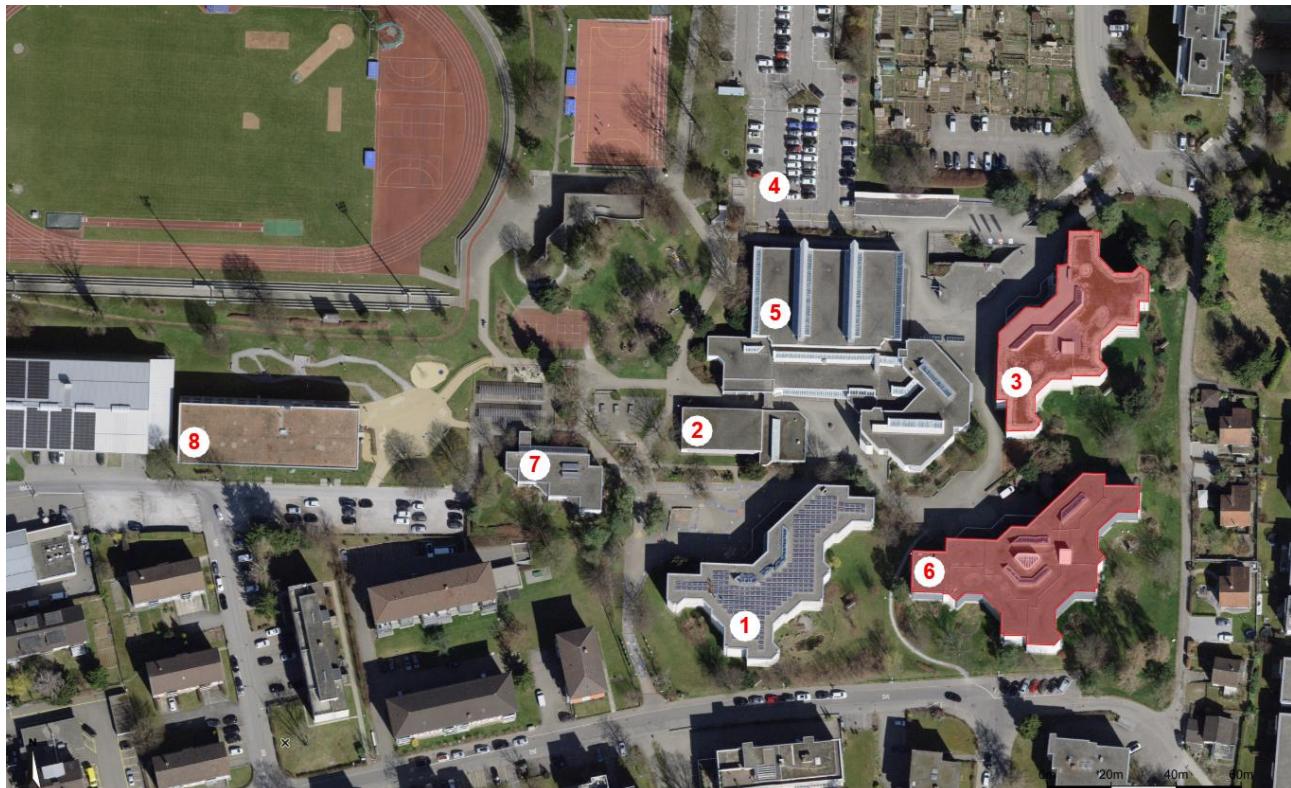


Abb. 1: Gebäude Areal Lindenhof Bestand2025

1971	1 Primarstufe (Gesamtsanierung 2022/23)	1985	5 Dreifachturnhalle, Kollektivtrakt
1971	2 Einfachturnhalle	1991	6 Oberstufe
1975	3 Berufsschule	1992	7 Nebengebäude
1984	4 Kommandoposten / PP, Zivilschutzanlage	2020	8 Modulbau Primarschule Langacker

Das Oberstufenschulhaus aus dem Jahr 1991 ist 34-jährig. Das bestehende Flachdach hat damit die durchschnittliche technische Lebensdauer von rund 30 Jahren überschritten. In den vergangenen Jahren wurden mehrfach Reparaturen zur Behebung lokaler Schäden vorgenommen. Diese Massnahmen hatten jeweils nur befristete Wirkung und konnten die Substanz des Dachs nicht dauerhaft sichern. Eine vollständige Dachsanierung ist daher notwendig, um die Gebäudehülle wieder instand zu setzen und die langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes zu gewährleisten. Ohne Sanierung drohen vermehrt Feuchteschäden, die zu weiterführenden baulichen und finanziellen Folgeschäden führen können.

Auch der Sonnenschutz hat im Laufe der Zeit an Funktionalität verloren. Das ursprünglich flexible Material ist inzwischen spröde geworden, was zu Rissen und Beschädigungen geführt hat. Da für das ursprüngliche System keine Ersatzteile mehr erhältlich sind, ist eine Reparatur nicht mehr möglich.

Das Schulhaus der Berufsschule steht seit nahezu fünf Jahrzehnten im Dienst der beruflichen Ausbildung. In dieser Zeit hat das Gebäude zahlreiche Schülergenerationen begleitet – ohne dass grössere bauliche Sanierungen vorgenommen wurden. Besonders deutlich zeigt sich der Sanierungsbedarf am Dach. Das bestehende Dach entspricht nicht mehr den heutigen energetischen und baulichen Standards. Witterungseinflüsse, Alterung der Materialien und über die Jahre hinweg aufgetretene Schäden haben dazu geführt, dass das Dach inzwischen nicht mehr ausreichend vor Feuchtigkeit schützt. Eine Sanierung ist daher aus technischer, wirtschaftlicher und sicherheitsrelevanter Sicht dringend notwendig.

Die Sanierungen sollen so geplant und umgesetzt werden, dass in einem späteren Schritt eine Fassadensanierung baulich sinnvoll angeschlossen werden kann. Die Fassade könnte in Zukunft aufgrund von betrieblichen Anpassungen Veränderungen erfahren. Dies ist im Moment noch nicht absehbar, da dafür zuerst das Unterrichtskonzept untersucht und in einem weiteren Schritt ein Projekt entwickelt werden müsste. Aufgrund der Dringlichkeit der Dachsanierung fehlt dafür die Zeit. Entsprechende bauliche Vorbereitungen und Anschlussdetails werden jedoch in der Projektierung der Flachdachsanierungen berücksichtigt. Dadurch wird nichts verbaut. Ziel der geplanten Massnahme ist es, das Dach umfassend zu erneuern, um die Gebäudesubstanz langfristig zu erhalten, Energieverluste zu minimieren und die Nutzungssicherheit zu gewährleisten. Dabei sollen im Zuge der Sanierung auch energetische Verbesserungen (Dämmung) umgesetzt werden. Die PV-Anlage wird durch die TBW erstellt und betrieben. Die Schulen im Lindenhof profitieren von einem vergünstigten Stromtarif.

Langfristig ist eine umfassende Gesamtsanierung der Schulhäuser vorgesehen. Diese erfordert jedoch eine vertiefte Planung, da zusammen mit der baulichen Sanierung auch die betrieblichen Anforderungen erhoben und die Gebäude an die heutigen und künftigen Bedürfnisse des Schulbetriebs angepasst werden sollen. So soll zum Beispiel exemplarisch geprüft werden, ob mittels einer Anpassung des Brandschutzkonzepts die grosszügigen Verkehrsflächen für den schulischen Betrieb nutzbar gemacht werden könnten. Die Dachsanierungen dienen dabei als erste Etappe zur Sicherung der Gebäudesubstanz und zur Vorbereitung auf die weiterführenden Sanierungsschritte. Dieses Vorgehen hat sich auch bei den Primarschulen Lindenhof und Bommeten bewährt.

2. Projektabgrenzung / Teilprojekte

Das Primarschulhaus wurde 2022/23 bereits in einer Gesamtsanierung energetisch und betrieblich auf den aktuellen Stand gebracht. An den weiteren Bestandteilen der Schulanlage Lindenhof stehen in den nächsten Jahren die folgenden umfangreichen Sanierungen an (Projektnummer, Bezeichnung, Umsetzungsstand):

Areal Lindenhof		
1000163	Aussensportanlage: Erneuerung Akustikanlage	Umsetzung bis Ende 2025
1000048	Erneuerung Hausanschlüsse Wasser	bewilligt, Umsetzung ev. mit Fernwärme Anfangs 2026
1000365	Umsetzung Videoüberwachung, Planung Beleuchtung	bewilligt, Umsetzung bis Ende 2025
1000046	Erneuerung Aussenbeleuchtung (Ausführung)	bewilligt, Umsetzung mit Platzsanierung
Oberstufe Lindenhof		
1000040	Dachsanierung und Minimalsanierung Fassade (Ausführung)	beantragt mit diesem B+A
1000 ° ° °	Energetische und betriebliche Ertüchtigung Oberstufenschulhaus	Bedarfsabklärung mittelfristig
Berufsschule Lindenhof		
1000045	Sanierung Pausenplatz (Planung)	bewilligt, Planung bis Ende 2025
1000047	Sanierung Pausenplatz (Ausführung)	4. Quartal 2025, gebunden bewilligt aufgrund der Dringlichkeit
1000052	Berufsschulzentrum Lindenhof: Konzept energetische Sanierung	bewilligt, 4. Quartal 2025 Projektstart
1000055	Dachsanierung (Realisierung)	beantragt mit diesem B+A
1000 ° ° °	Energetische und betriebliche Ertüchtigung Berufsschulhaus	Bedarfsabklärung mit ersten Skizzen Ende 2025
Kollektivtrakt Lindenhof		
1000380	Lindenhof Fernwärmeanschluss	bewilligt, Umsetzung Hausanschluss Anfangs 2026 (TBW)
1000044	Sanierung Energiezentrale	B+A, wird erst nach Inbetriebnahme der Fernwärme umgesetzt
1000050	Einzelturnhalle: bauliche Ertüchtigung Dachkonstruktion und Erdbebensicherheit (Planung)	bewilligt, Planungsstart 2026
1000051	Einzelturnhalle: bauliche Ertüchtigung Dachkonstruktion und Erdbebensicherheit (Ausführung)	B+A ca. Anfang 2027
1000077	Dreifachturnhalle: Konzeption Tragwerkstruktur und Hubwand	bewilligt, Planungsstart 2026
1000360	Sanierung Lüftungsanlage	bewilligt, Umsetzung bis Ende 2025

Verschiedene Projekte hängen voneinander ab, bzw. werden sinnvollerweise aufeinander aufbauend umgesetzt. Die beantragten Dachsanierungen des Oberstufen- und des Berufsschulhauses können jedoch unabhängig von den anderen Bauvorhaben umgesetzt werden, ohne dass in den nachfolgenden Projekten Einschränkungen oder Nachteile daraus entstehen. Die Investition ist technisch notwendig, wirtschaftlich sinnvoll und muss schnellst möglich umgesetzt werden. Sie erhält den Wert der Gebäude, erspart kostenintensive Notmassnahmen und ermöglicht die Installation einer PV-Anlage für den Eigenverbrauch.

Aufgrund der Wassereintritte im Werktrakt des Berufsschulhauses Ende September 2025 wurde das Ausführungsprojekt als gebundene Sofortmassnahme im Stadtrat bewilligt (Projektnummer 1000047). Die energetischen Sanierungen der Gebäudehüllen (Projektnummern noch nicht vergeben) müssen nicht als Sofortmassnahmen umgesetzt werden. Aufgrund des ausgewiesenen baulichen Bedarfs wird die Sanierung jedoch zeitnah beantragt. Dabei darf das Potenzial zur Nutzbarmachung der Flucht- und Rettungswege keinesfalls ausser Acht gelassen werden. Hier muss der bauliche Bedarf mit den Nutzerwünschen abgestimmt werden, was Zeit und Ressourcen bindet.

3. Projekt

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmassnahmen werden die bestehenden Flachdächer vollständig rückgebaut, mit zeitgemässer Wärmedämmung versehen und anschliessend fachgerecht neu aufgebaut. Durch den Einsatz moderner Dämmmaterialien kann der Wärmeverlust über die Dachflächen künftig um rund 60% reduziert werden – ein bedeutender Beitrag zur energetischen Optimierung der Gebäude.

Im Zuge der Sanierung werden sämtliche vorhandenen Oberlichter durch neue ersetzt. Um einer sommerlichen Überhitzung der Innenräume vorzubeugen, werden die neuen Oberlichter mit einer speziellen Hitzeschutzfolie ausgestattet. Dies verbessert das Raumklima insbesondere in den wärmeren Monaten erheblich.

Darüber hinaus ist die Nachrüstung von Notüberläufen vorgesehen, um die Entwässerungssicherheit bei Starkregenereignissen zu gewährleisten. Ebenso werden Massnahmen zur Absturzsicherung getroffen, die den geltenden Sicherheitsvorschriften entsprechen. Falls statische Anpassungen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Arbeiten ebenfalls vorgenommen.

Beim Oberstufenschulhaus wird der irreparable Sonnenschutz ersetzt. Im gleichen Zuge bietet sich die Gelegenheit, die Holzfenster neu zu beschichten und die Fassade zu streichen. Durch diese wirtschaftlich sinnvollen Massnahmen kann die Gebäudehülle im Rahmen einer sanften Sanierung nochmals für etwa 15 Jahre instandgesetzt und erhalten werden. Das Schulhaus ist bereits leicht wärmegedämmt, weshalb die energetische und betriebliche Errüchtigung noch aufgeschoben werden kann.

Ein zentrales Element nach der Sanierung stellt die Erstellung von Photovoltaikanlagen auf den sanierten Dachflächen dar. Diese Anlagen werden sich im Eigentum der TBW befinden und dienen vorrangig der Eigenstromversorgung der jeweiligen Gebäude. Auf den Dächern des Oberstufen- sowie des Berufsschulhauses können künftig bis zu 166 kWp bzw. 146 kWp an elektrischer Leistung installiert werden. Überschüssig erzeugter Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Die Installation eines Batteriespeichers ist derzeit nicht vorgesehen. Diese Anlagen werden über die TBW erstellt.

Die Umsetzung der Sanierungen erfolgt im laufenden Betrieb und in enger Abstimmung mit den jeweiligen Nutzenden der Gebäude. In besonders sensiblen Zeiträumen – etwa während der Lehrabschlussprüfungen – werden gezielt Sperrfristen für lärmintensive oder störende Bauarbeiten eingeplant, um einen möglichst reibungslosen Schulbetrieb sicherzustellen. Grundsätzlich könnten die Sanierungen an den beiden Standorten unabhängig von einander durchgeführt werden. Aufgrund der identischen Bauweise beider Gebäude sowie aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen ist jedoch eine koordinierte Durchführung mit denselben Handwerksbetrieben sinnvoll. Durch eine gemeinsame Planung und Ausschreibung können Synergien genutzt, der Koordinationsaufwand reduziert und die Kosten gesenkt werden.

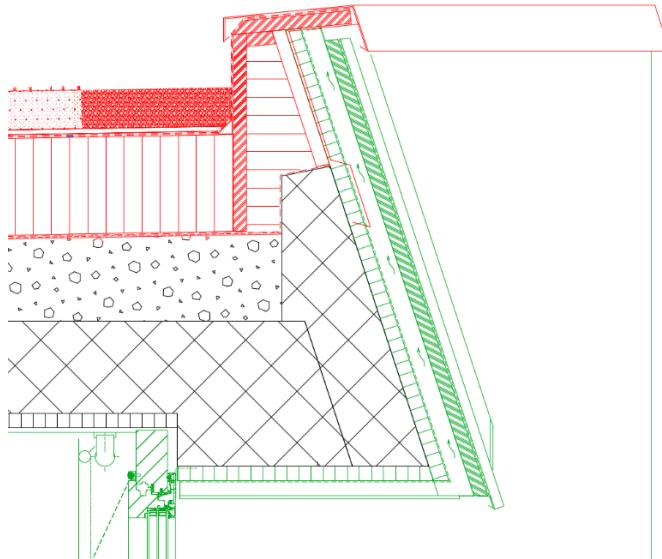


Abb 2: BZWU Dachranddetail / rot aktuell geplant / grün mögliche nachträgliche Fassadensanierung

4. Kosten

Für die nun anstehende Realisierung des Projekts liegt ein Kostenvoranschlag $\pm 10\%$ vor (Preisindex: April 2025) inklusive 8.1% MWST. Dieser wurde durch die Abteilung Hochbau auf Basis von Richtofferten erstellt.

Oberstufe Lindenhof: Dachsanierung und Minimalsanierung Fassade (Ausführung)

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr. inkl. MWST	Betrag in Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten		235'000.--
11	Räumungen Abbrüche	235'000.--	
2	Gebäude		1'962'000.--
21	Rohbau 1	365'000.--	
22	Rohbau 2	1'302'000.--	
23	Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	146'000.--	
28	Ausbau 2	3'000.--	
29	Honorare	146'000.--	
5	Baunebenkosten		6'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000.--	
52	Dokumentation und Präsentation	1'000.--	
53	Versicherungen	1'000.--	
6	Reserven		97'000.--
1-9	Baukosten Total inkl. PV		2'300'000.--
	Finanzierung PV-Anlage durch TBW		-146'000.--
1-9	Baukosten ohne PV (Antrag)		2'154'000.--

In der letzten Investitionsplanung 2025-2029 war für das Projekt 1000040 ein Betrag von Fr. 0.9 Mio. ohne PV-Anlage und ohne minimale Fassadensanierung angezeigt (Basis Kostenvoranschlag aus dem Jahr 2016). In der neusten Investitionsplanung 2026-2030 wurden Fr. 2.3 Mio. angezeigt. Die Kostensteigerung stammt aus der beschriebenen Projektänderung und der Teuerung.

Berufsschule Lindenhof: Dachsanierung (Realisierung)

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr. inkl. MWST	Betrag in Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten		230'000.--
11	Räumungen Abbrüche	230'000.--	
2	Gebäude		1'138'000.--
21	Rohbau 1	225'000.--	
22	Rohbau 2	668'000.--	
23	Elektroanlagen inkl. PV-Anlage	135'000.--	
28	Ausbau 2	3'000.--	
29	Honorare	107'000.--	
5	Baunebenkosten		6'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	4'000.--	
52	Dokumentation und Präsentation	1'000.--	
53	Versicherungen	1'000.--	
6	Reserven		26'000.--
1-9	Baukosten Total inkl. PV		1'400'000.--
	davon Finanzierung aus Fonds		1'265'000.--
	Finanzierung PV-Anlage durch TBW		-135'000.--
1-9	Baukosten ohne PV-Anlage für Stadt Wil		0.--

Mietverhältnis Berufsschule Lindenhof Stadt Wil und Kanton St. Gallen

Die Stadt und der Kanton sind seit Januar 2002 in einem Mietverhältnis. Der Kanton leistet als Entgelt bzw. Miete sowohl Sanierungs-, Unterhalts-, Verwaltungs- als auch Nebenkostenbeiträge. Die Sanierungs- und Unterhaltsbeiträge werden in einen Fonds zurückgestellt, wenn sie nicht verwendet werden. Der Fondsbestand für Sanierungen beläuft sich per Ende 2024 auf Fr. 2.3 Mio. Der Vertrag wurde im Sommer 2025 um weitere fünf Jahre verlängert und läuft bis zum 31. Juli 2031. Wird der Fonds nicht belastet, gehen die Ausgaben zu Lasten des Steuerhaushaltes. Aufgrund des Mietvertrages ist die Stadt verpflichtet, die Anlage sachgerecht zu unterhalten. Im Sinne des Kreditrechtes haben diese Ausgaben einen stark gebundenen Charakter.

Die BKP-Position-Nr. 23, Elektroanlagen inkl. PV-Anlagen können nicht dem Fonds belastet werden, da es sich dabei nicht um Unterhalts- oder Sanierungskosten handelt. Die PV-Anlagen werden durch die TBW realisiert und finanziert. Im Gegenzug profitieren die Schulen von einem reduzierten Stromtarif beim Eigenverbrauch.

Die Dachsanierung des BZWU wird als werterhaltende Massnahme taxiert und direkt der Erfolgsrechnung belastet. Somit kann der Fonds umgehend belastet werden. Für den städtischen Haushalt fallen aufgrund der Dachsanierung des BZWU somit keine Folgekosten an.

PV-Anlagen

In Rücksprache mit den TBW werden diese Anlagen über das TBW-Konto 5120.5017 Solarstrom-Energieerzeugungsanlagen (beantragtes Gesamtbudget für 2026 Fr. 420'000.--) finanziert, falls diese Position für das Budget 2026 genehmigt wird. Ein wesentlicher Vorteil der Umsetzung über die TBW liegt darin, dass damit die Möglichkeit zur Rückforderung der Mehrwertsteuer offensteht. Die Schulen profitieren beim elektrischen Eigenverbrauch von einem reduzierten Strompreis, da die Netzkosten von rund 8 Rp/kWh entfallen. Dies führt über das Jahr hinweg zu Einsparungen von etwa Fr. 17'000.--.

Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Infrastruktur gestalten sich wie folgt:

Oberstufe Lindenhof: Dachsanierung ohne PV und Minimalsanierung Fassade

Kapitalfolgekosten	Anschaufungswert in Fr.	Nutzungs-dauer	in %	Kosten in Fr.
Erstellungskosten	2'154'000.--	20 Jahre	5	107'700.--
Verzinsung (geschätzt 2%)	2'154'000.--		2	43'080.--
Total Kapitalfolgekosten				150'780.--

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Dachsanierung und Minimalsanierung der Fassade der Oberstufe Lindenhof belaufen sich im ersten Jahr der Inbetriebnahme auf Fr. 150'780.--; dies entspricht 0.24 Steuerfussprozenten (1% = Fr. 630'000.--).

Berufsschule Lindenhof: Dachsanierung ohne PV

Für diese Sanierung fallen keine Folgekosten für den städtischen Haushalt an, da die Ausgaben direkt der Erfolgsrechnung und danach dem Sanierungs-Fondskonto 291022 Berufsschulhaus belastet werden.

5. Termine

Die Termine gehen von einem reibungslosen Prozess aus und bilden den schnellsten Realisierungshorizont ab:

2025/26 Politischer Prozess mit fakultativem Referendum

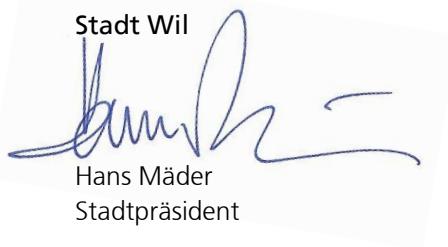
2026 Frühjahr Bau-/Bewilligungsprojekt / Ausführungsplanung und Submission

2026/27 Sommer/Herbst Realisierung BZWU / Oberstufe je nach Witterung und Kapazität Unternehmung

6. Zuständigkeit

Beschlüsse des Stadtparlaments über einmalige Ausgaben über Fr. 1 Mio. bis Fr. 6 Mio. unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung, i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang zur Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016, dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident

Janine Rutz

Stadtschreibérin

