

2. Mai 2023

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Liegenschaft Konstanzerstrasse 27, Rossrüti**

#### **Anträge**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Die Liegenschaft Konstanzerstrasse 27, Rossrüti, mit Buchwert Fr. 682'000.-- sei vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen zu übertragen.
2. Für bauliche Anpassungen der Liegenschaft Konstanzerstrasse 27, Rossrüti, sei ein Kredit von Fr. 367'000.-- zu genehmigen.
3. Für den infrastrukturellen Unterhalt und den technischen Betrieb der Liegenschaft ist ein/e Mitarbeiter/in FM mit einem Pensum von 15% zu genehmigen. Die Stelle als Mitarbeiter FM entspricht der Lohnklasse 4 bis 7 (Lohnkosten auf Basis 100%-Pensum: Fr. 49'235.55 bis Fr. 59'905.30).
4. Es sei festzustellen, dass die zustimmenden Beschlüsse zu den Ziffern 1 bis 3 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

#### **Zusammenfassung**

Die Liegenschaft Konstanzerstrasse 27 wurde im Jahr 2022 durch die Stadt Wil käuflich erworben und gehört derzeit zum Finanzvermögen. Um die Liegenschaft für die Tagesstrukturen nutzen zu können, muss sie ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Der Stadtrat beabsichtigt, die Liegenschaft ab dem Schuljahr 2024/25 für den Betrieb der Tagesstruktur Rossrüti zu nutzen, um das Angebot der Tagesstruktur bedarfsgerecht anbieten zu können. Zu diesem Zweck müssen die Räumlichkeiten sicherheitstechnisch ertüchtigt und aufbereitet werden.

## 1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Konstanzerstrasse 27 in Rossrüti umfasst ein einfaches Einfamilienhaus, Baujahr 1919. Das Wohngebäude umfasst 165 m<sup>2</sup> Nutzfläche in 8 Zimmern auf 2½ Geschossen. Das Objekt grenzt an das Schulareal Rossrüti und war bisher Teil des Grundstücks 1219B, auf dem die Erstellung eines Doppelseinfamilienhauses projektiert ist.

Da die angrenzende Primarschule Rossrüti mit ihrem Schulraum und dem Tagesstrukturangebot schon seit längerer Zeit an räumliche Kapazitätsgrenzen stösst, stimmte der Stadtrat dem Erwerb des Grundstückes an der Sitzung vom 1. Juni 2022 zu. Die Stadt Wil einigte sich mit der Eigentümerin auf einen Kaufpreis in der Höhe von Fr. 830'000.--. Zudem wurde eine Bereinigung der Parzellengrenzen zwischen dem Schulareal und der Parzelle 1219B vereinbart, die für beide Vertragsparteien eine Bebauung und Bewirtschaftung der Grundstücke erleichtert.

Die Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgte im Herbst 2022. Um die Liegenschaft für schulische Zwecke nutzbar zu machen, sind umfangreichere bauliche Massnahmen notwendig. Dafür ist ein Kredit durch das Stadtparlament erforderlich, der mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt wird. Bisher wurde die Liegenschaft durch die Stadt Wil noch nicht genutzt und steht leer.

Die Liegenschaft liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2. Mit dem Kauf wurde sie dem Finanzvermögen der Stadt Wil zugeteilt. Zu einem späteren Zeitpunkt könnte die Parzelle in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont und mit der Schulhausparzelle vereinigt werden. Dies würde ebenfalls einen Übertrag in das Verwaltungsvermögen erfordern.

## 2. Vorgesehene Nutzung

In Rossrüti besteht seit August 2013 das Angebot des Mittagstischs an zwei Wochentagen während den Schulwochen. Die weitergehende Betreuung wurde bis anhin vom Verein Tagesfamilien Wil und Umgebung abgedeckt. Der Mittagstisch wurde damals im Foyer der Turnhalle eingerichtet und man ging von einer temporären Lösung aus. Das Mittagessen wird im Eingangsbereich eingenommen, im Töpferraum putzen die Kinder die Zähne und in der Umkleidekabine der Lehrpersonen befindet sich der Arbeitsplatz für die Leitung des Mittagstischs. Die Kinder dürfen nach dem Mittagessen die Turnhalle für Bewegungsspiele nutzen oder sich im Garderobenbereich im Untergeschoss mit verschiedenen Spielen beschäftigen. Der Mittagstisch verfügt über keinen separaten eigenen Raum. Die Tische und Stühle im Foyer müssen vor jedem Gebrauch neu angeordnet und nach jeder Nutzung wieder beiseitegestellt werden. Diese Situation ist für alle Beteiligten sehr unbefriedigend und die Räumlichkeiten erfüllen die Ansprüche an eine kinderfreundliche Umgebung bei weitem nicht. Seit Jahren wurde nach einer neuen räumlichen Lösung gesucht, bisher leider ohne Erfolg.

Damit der Mittagstisch sich weiterentwickeln und die Betreuung in Rossrüti ausgebaut werden kann, ist es zwingend notwendig, geeignete Räume zu finden. Die Schulleitung, das Elternforum und einzelne Familien haben sich in der Vergangenheit schon mehrmals für den Ausbau des Betreuungsangebots und die Verbesserung der räumlichen Bedingungen in Rossrüti eingesetzt. Mit dem XXV. Nachtrag zum Volksschulgesetz<sup>1</sup> sind die Schulträger verpflichtet, ab dem 12. August 2024 für die Schulkinder ab Eintritt in den Kindergarten bis zum Ende der Primarschule ein bedarfsgerechtes Betreuungsangebot während den Schulwochen von 7.00 bis 18.00 Uhr sowie

---

<sup>1</sup> <https://www.sg.ch/bildung-sport/volksschule/schulisches-umfeld/schulergaenzende-betreuung.html>

während mindestens acht Wochen der Schulferien anzubieten. Für die Betreuung von Schulkindern auch am Morgen vor Schulbeginn und am Nachmittag werden Räume gebraucht, in denen sich Kinder sinnvoll beschäftigen können. Es braucht verschiedene Spielmöglichkeiten und Rückzugsorte, an denen Kinder in Ruhe die Hausaufgaben erledigen oder sich erholen können.

Das Haus an der Konstanzerstrasse kann für diese Zwecke sehr gut genutzt werden. Die Nähe zur Schule ist optimal und ermöglicht einen sicheren Weg zwischen Schule und Tagesstruktur. Der Aussenbereich der Schule kann auch von der Tagesstruktur genutzt werden und die Zusammenarbeit zwischen Schule und Tagesstruktur kann unkompliziert und ohne grosse Distanz weitergeführt werden. Mit den nötigen baulichen Massnahmen bietet das Haus an der Konstanzerstrasse gute Bedingungen für einen Ausbau des Betreuungsangebots und eine gute Betreuungsqualität. Es ist möglich, die verschiedenen Räume auf die Bedürfnisse der schulergänzenden Betreuung anzupassen, so dass Essen, Spielen, Ruhen, Entdecken und Konzentrieren für Kinder ab dem Kindergarten bis zur sechsten Klasse ermöglicht werden können.

Eine zusätzliche Nutzung der Räumlichkeiten durch die Schule ist nicht vorgesehen. Einerseits eignen sich die Räume nicht für schulischen Unterricht, andererseits soll die Trennung zwischen Unterricht und Betreuung auch räumlich vollzogen sein. Ein separater Raum für die Tagesstrukturen spiegelt die Wichtigkeit, die der schulergänzenden Betreuung zukommt.

Parallel zu dem erweiterten räumlichen Angebot, das die Nutzung der Konstanzerstrasse 27 bietet, müssen auch die personellen Ressourcen für die Betreuung bedarfsgerecht angepasst werden. Dies erfolgt über separate Budgeteingaben und entsprechenden Bericht und Antrag an das Parlament.

### **3. Übertrag ins Verwaltungsvermögen**

Der Erwerb der Liegenschaft konnte über die stadträtliche Finanzkompetenz gemäss Gemeindeordnung, Anhang Finanzbefugnisse Art. 5.1 abgewickelt werden. Demnach ist der Stadtrat für den Erwerb von Grundstücken und Liegenschaften im Finanzvermögen bis Fr. 2 Mio. abschliessend zuständig.

Sollen Liegenschaften des Finanzvermögens konkret für öffentliche Aufgaben verwendet werden, so hat eine Übertragung in das Verwaltungsvermögen zu erfolgen. Es ist dafür ein Ausgabenbeschluss notwendig, auch wenn kein Geldfluss stattfindet. Übertragungen vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen erfolgen zum Verkehrswert. Die Liegenschaft wurde für Fr. 830'000.-- gekauft. Die erstmalige Bewertung von Grundstücken und Liegenschaften des Finanzvermögens erfolgt in der Höhe der Anschaffungskosten. Erfolgt der Zugang zu Kosten, die höher sind als der Verkehrswert, muss der Sachwert wertberichtigt werden. Die Neuschätzung des Grundbuchamtes vom 25. Oktober 2022 ergab einen Verkehrswert von Fr. 682'000.--. Die Differenz wurde als Wertberichtigung der Jahresrechnung 2022 belastet (Konto 344100, Kostenstelle 96901).

Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Das Verwaltungsvermögen wird über die vorgesehene Nutzungsdauer planmässig abgeschrieben. Hochbauten, die neu erstellt werden, sind üblicherweise über 30 Jahre abzuschreiben. Die vorliegende Liegenschaft (inklusive bauliche Anpassungen) soll über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben werden.

#### 4. Bauliche Massnahmen

Die Kosten für die baulichen Massnahmen belaufen sich auf total Fr. 367'000.- inkl. MwSt. und Honoraren.

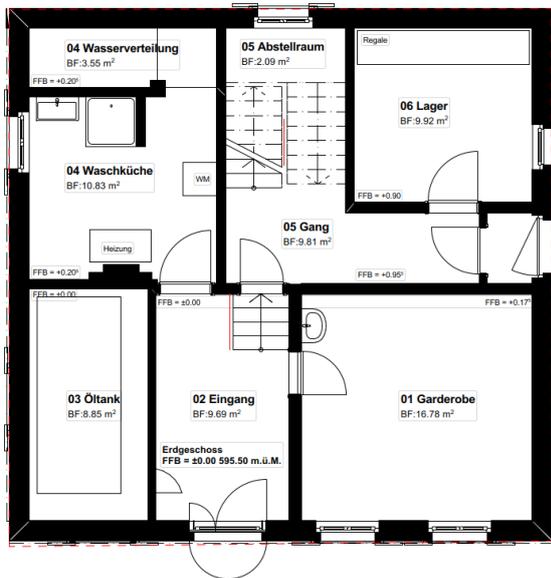
<b>BKP Umbau Konstanzerstrasse 27 zur TST</b>	Kosten exkl. MwSt.
1 Vorbereitung / Abbrüche	Fr. 30'000.--
14 Anpassungen an bestehende Bauten	Fr. 30'000.--
<b>2 Gebäude</b>	Fr. 195'850.--
21 Rohbau 1	Fr. 28'750.--
22 Rohbau 2	Fr. 17'000.--
23 Elektro	Fr. 19'000.--
25 Sanitär	Fr. 28'000.--
27 Ausbau 1	Fr. 31'500.--
28 Ausbau 2	Fr. 71'600.--
<b>3 Honorare</b>	Fr. 40'000.--
39 Honorare	Fr. 40'000.--
<b>4 Umgebung / Erschliessung</b>	Fr. 20'000.--
42 Umgebungsgestaltung	Fr. 20'000.--
<b>5 Baunebenkosten</b>	Fr. 6'000.--
51 Bewilligungen Gebühren	Fr. 4'500.--
53 Versicherungen	Fr. 1'500.--
<b>6 Reserve</b>	Fr. 20'000.--
60 Unvorhergesehenes	Fr. 20'000.--
<b>9 Ausstattung</b>	Fr. 28'500.--
90 Möbel	Fr. 18'500.--
93 EDV - Anlagen	Fr. 10'000.--
<b>BKP 1-9</b>	Fr. 340'350.--
MwSt. 7.7%	Fr. 26'206.95
<b>Total Kosten Umbau Konstanzerstrasse 27</b>	<b>Fr. 366'556.95</b>

*Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15%, Preisindex Oktober 2022*

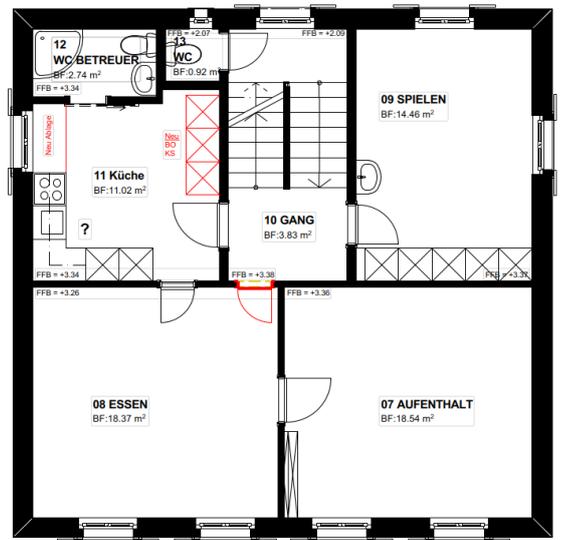
Ein grosser Teil der Sanierungskosten ist mit Fr. 71'500.-- für brandschutztechnische Ertüchtigungen und Umsetzung von BFU-Richtlinien vorgesehen. Diese behördlich bedingten Auflagen kommen direkt durch die Umnutzung zur Tagesstruktur zustande. Benutzerbedürfnisse werden lediglich im Bereich Schallanforderungen, Kücheneinrichtung und Umbau der Sanitäranlage zum Zähneputzen realisiert. Die Beleuchtung muss über das gesamte Gebäude modernisiert werden. Oberflächen werden wo möglich gereinigt oder gestrichen. In der Umgebung wird ein direkter Zugang zur Primarschule Rossrüti erstellt. Dies erfolgt mit einem Tor im bestehenden Zaun und einem Weg.

Die definitiven Ausführungspläne werden nach Vergabe der Architektur- und Planungsleistung erstellt. Der aktuelle Planstand wurde bereits überarbeitet. Ausgehend vom Brandschutz wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Departement Bildung und Sport das Betriebskonzept ausgearbeitet und mit den dafür notwendigen Massnahmen eingeplant.

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



## 5. Folgekosten für die Infrastruktur

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

	Anschaffungswert	Nutzungs- dauer	in %	
<b>Kapitalfolgekosten</b>				
Buchwert per 31.12.2022	Fr. 682'000.--	20 Jahre	5	Fr. 34'100.--
Bauliche Anpassung	Fr. 367'000.--	20 Jahre	5	Fr. 18'350.--
Verzinsung (geschätzt 2%)	Fr. 1'049'000.--		2	Fr. 20'980.--
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>				<b>Fr. 73'430.--</b>
<b>Betriebsfolgekosten</b>				
Personalkosten Facility Management (inkl. Lohnnebenkosten)				Fr. 10'300.--
Unterhalt, Versicherungen, Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme etc.)				Fr. 14'000.--
<b>Total Betriebsfolgekosten</b>				<b>Fr. 24'300.--</b>
<b>Total Folgekosten</b>				<b>Fr. 97'730.--</b>

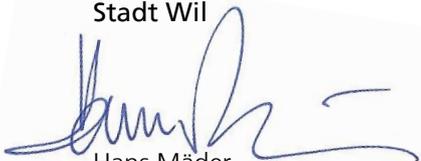
Der Personalbedarf für das Facility Management wurde anhand der vorliegenden Flächenangaben kalkuliert. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten ergibt sich für die Unterhalts- und Grundreinigung, für den technischen Dienst und für den Unterhalt der Aussenflächen (exkl. Grünflächen; diese werden durch die Stadtgärtnerei bewirtschaftet) ein Personalbedarf im Umfang einer 15%-Stelle. Die Arbeiten werden durch eine/n Mitarbeiter/in mit der Stellenbezeichnung "Mitarbeiter/in FM" ausgeführt. Die Reinigungsgeräte werden vom MZG Rossrüti mitbenutzt. Somit entstehen hierfür keine zusätzlichen Kosten.

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Infrastruktur belaufen sich im ersten Jahr der Inbetriebnahme somit auf rund Fr. 100'000.--; dies entspricht aufgerundet 0.2 Steuerfussprozent (1 % = Fr. 610'000.--).

## 6. Zuständigkeit

Gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung (i. V. mit Anhang Finanzbefugnisse Ziffer 1.1 einmalige Ausgaben) unterstehen die zustimmenden Beschlüsse des Stadtparlamentes dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder  
Stadtpräsident



Janine Rutz  
Stadtschreiberin