



# Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026

## Sanierung Schulhaus «Hinterer Grund»

### Gutachten und Antrag des Gemeinderates



Gemeinde Flawil  
Bahnhofstrasse 6  
9230 Flawil

Telefon: 071 394 17 17  
Mail: [gemeinde@flawil.ch](mailto:gemeinde@flawil.ch)  
Web: [www.flawil.ch](http://www.flawil.ch)



# Sanierung Schulhaus «Hinterer Grund»

Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung in einfacher Sprache	Seite	4
Worum geht es? Das Wichtigste in Kürze ...	Seiten	5–6

## Gutachten und Antrag des Gemeinderates

1	Ausgangslage	Seite	7
2	Ist-Situation	Seiten	7–9
3	Strategische Gesamtbetrachtung Schulareal Grund	Seiten	9–10
4	Neubau oder Sanierung?	Seiten	10–11
5	Sanierungsprojekt	Seiten	11–14
6	Provisorium	Seite	14
7	Finanzielles	Seiten	14–16
8	Terminplan	Seiten	16–17
9	Warum eine Urnenabstimmung?	Seite	17
10	Was passiert bei einer Ablehnung?	Seite	17
11	Ergänzende Unterlagen	Seite	17
12	Fazit des Gemeinderates	Seite	18
13	Antrag	Seite	18
14	Abstimmungsfrage	Seite	19

## Zusammenfassung in einfacher Sprache

Das Schulhaus «Hinterer Grund» in Flawil wurde 1894 gebaut. Es ist ein schönes, altes Gebäude. Für das Dorf hat es eine grosse Bedeutung. Heute besuchen rund 80 Kinder dort die Primarschule.

Das Gebäude ist stark in die Jahre gekommen. Viele Wasserleitungen, Heizungen und Toiletten sind sehr alt. Auch die elektrischen Anlagen und der Brandschutz sind nicht mehr sicher genug. Sie entsprechen nicht mehr den heutigen Vorschriften. Deshalb muss das Schulhaus dringend erneuert werden.

Das Haus steht unter Denkmalschutz. Das heisst: Es darf nicht abgerissen werden. Es soll sorgfältig renoviert werden. Das historische Aussehen bleibt erhalten. Gleichzeitig wird das Schulhaus modern, sicher und energieeffizient gemacht. Es gibt neue Fenster, eine bessere Wärmedämmung, eine neue Heizung, neue Sanitäreanlagen und eine moderne Beleuchtung. Zudem wird ein Lift eingebaut. So ist das Schulhaus für alle Menschen gut zugänglich.

Während der Bauarbeiten ist Unterricht im Schulhaus nicht möglich. Darum braucht es eine Übergangslösung. Die Kinder werden für diese Zeit im nahe gelegenen ehemaligen Spital Flawil unterrichtet. Diese Lösung ist deutlich günstiger als Unterricht in Schulcontainern.

Das ehemalige Spitalgebäude muss baulich leicht angepasst werden.

Die Sanierung kostet rund 6,7 Millionen Franken. Das Provisorium kostet 246'000 Franken. Dazu kommen weitere Kosten von 151'000 Franken, zum Beispiel für Miete und Umzug. Über den Kredit entscheidet die Bevölkerung an der Urne.

Mit der Renovation bleibt das alte Schulhaus erhalten und wird fit für die Zukunft gemacht. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, am 14. Juni 2026 Ja zum Gesamtkredit von 7'145'000 zu stimmen.

## Worum geht es?

### Das Wichtigste in Kürze ...

Das Schulhaus «Hinterer Grund» wurde 1894 erbaut und stellt ein wichtiges historisches Bauwerk dar, das sowohl pädagogische Tradition als auch baukulturelle Bedeutung repräsentiert. Es dient als Schulgebäude für Primarschulklassen, ist jedoch in einem schlechten baulichen Zustand und weist erhebliche energetische Mängel auf. Das Gebäude muss dringend saniert werden, da es sowohl strukturelle Schäden als auch veraltete technische Einrichtungen aufweist.

Verschiedene Sanierungsszenarien wurden untersucht. Im Jahr 2021 wurde ein erster Kredit für ein Sanierungskonzept genehmigt, das 2023 mit der Festlegung eines Projektierungskredits von 300'000 Franken fortgeführt wurde. Im Jahr 2024 fand ein Planerwahlverfahren statt und die Jury wählte die im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten und Schulbauten etablierte MET Architects GmbH aus Basel für die weitere Bearbeitung. Es wurde ein Sanierungsprojekt entwickelt, das sowohl den denkmalpflegerischen Anforderungen gerecht wird als auch energetische Standards erfüllt.

Das Schulhaus «Hinterer Grund» bildet zusammen mit dem benachbarten Schulhaus «Vorderer Grund» und der Turnhalle ein schulisches Gesamtensemble, das dringend modernisiert werden muss. Ein Abbruch des Schulhauses ist aufgrund seiner historischen Bedeutung

ausgeschlossen. Das Gebäude steht unter kantonalem Schutz und liegt im Ortsbildschutzgebiet.

Die Sanierung wird mit dem Ziel durchgeführt, das historische Erscheinungsbild zu bewahren und gleichzeitig den modernen pädagogischen Anforderungen gerecht zu werden. Wichtige Massnahmen umfassen die energetische Sanierung, den Einbau von modernen Brandschutz- und Sicherheitseinrichtungen sowie die Schaffung funktionaler und flexibler Räume. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Schonung der historischen Substanz, etwa durch die Verwendung denkmalgerechter Fenster und die Sanierung des Innenraums unter Berücksichtigung historischer Materialien. Die Eingriffstiefe wird möglichst gering gehalten, sodass die Originalsubstanz so weit wie möglich erhalten bleibt.

Während der Bauarbeiten sollen die Kinder im nahe gelegenen ehemaligen Spital Flawil unterrichtet werden. Das Wohn- und Pflegeheim Flawil als Eigentümerin bietet Hand und stellt die benötigten Räumlichkeiten zur Verfügung. Dieses Provisorium ist notwendig, da die Sanierung während des laufenden Schulbetriebs nicht gemacht werden kann. Die Nutzung des ehemaligen Spitals als Provisorium stellt eine kostengünstige und praktikable Lösung dar. Es bedarf einiger baulicher Anpassungen, welche jedoch deutlich günstiger sind als die Miete von Containern für einen provisorischen Schulbetrieb.

Die voraussichtlichen Kosten für die Sanierung belaufen sich auf 6,748 Millionen Franken (+/- 10 %, inkl. MwSt.), während die Kosten für ein Provisorium im ehemaligen Spitalgebäude auf 246'000 Franken (+/- 10 %, inkl. MwSt.) geschätzt werden. Zusätzliche Kosten in der Höhe von 151'000 Franken entstehen durch Miete, Nebenkosten und den Umzug des vorhandenen Schulmobiliars. Die Finanzierung erfolgt über einen Bruttokredit, der durch die Bevölkerung in einer Urnenabstimmung genehmigt werden muss. Ein entsprechender Betrag ist bereits in der Investitionsplanung berücksichtigt.

Der Gemeinderat sieht in der Sanierung eine Chance, das historische Gebäude für künftige Generationen zu bewahren und gleichzeitig ein modernes, funktionales Schulumfeld zu schaffen.

Der Gemeinderat beantragt die Genehmigung eines Bruttokredits von 7'145'000 Franken für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund», einschliesslich der Provisoriumslösung im ehemaligen Spital Flawil.

# Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag über die Gewährung eines Bruttokredits für das Sanierungsprojekt des Schulhauses «Hinterer Grund».

## 1 Ausgangslage

Das Schulhaus «Hinterer Grund» an der Schulstrasse 6, welches im Jahr 1894 erbaut wurde, steht als eindrucksvolles Beispiel für historische Bildungsbauten der Region. Dieses dreistöckige, sorgfältig gemauerte Gebäude mit seiner markanten plastischen Dachfigur verkörpert nicht nur pädagogische Tradition, sondern auch baukulturelle Bedeutung. Eingebettet in einen Grünraum mit ergänzenden öffentlichen Gebäuden und Anlagen, nimmt es eine prägende Stellung im Ortsbild von Flawil ein.

Im Schulhaus «Hinterer Grund» werden mehrere Primarschulklassen unterrichtet. Das Primarschulhaus ist in einem schlechten baulichen Zustand und weist energetische Mängel auf. Das Erscheinungsbild des Schulhauses ist im Wesentlichen seit jeher gleich geblieben. Verschiedene Eingriffe in der Vergangenheit haben die äussere Erscheinung teilweise negativ beeinflusst. Obwohl das Schulhaus viel Charme hat, hat doch der Zahn der Zeit seine

Spuren hinterlassen. Das Schulhaus ist sanierungsbedürftig.



Zeitzeuge: Das 1894 erbaute Schulhaus «Hinterer Grund».

Nachdem die Bürgerversammlung im November 2021 den Kredit für ein Sanierungskonzept und das Planerwahlverfahren bewilligte, stimmte die Bürgerversammlung im November 2023 einem Projektierungskredit von 300'000 Franken zu. Mit einem Planerwahlverfahren wurde ein geeignetes Planerteam ausgewählt und im Anschluss beauftragt, ein konkretes Sanierungsprojekt für das Schulhaus «Hinterer Grund» zu erarbeiten.

## 2 Ist-Situation

Wer durch das Schulhaus läuft, dem begegnen immer wieder Schäden. Das Gebäude ist in Bezug auf das Tragverhalten in einem ungenügenden Zustand. Das Tragwerk muss für die vertikale und für die horizontale Lastabtragung ertüchtigt werden. Die Stahlunterzüge bei den Geschossdecken müssen verstärkt und mit einer

Brandschutzbekleidung geschützt werden. Im Jahr 2021 wurde von der Gemeinde eine Bestandsaufnahme für die Haustechnikanlagen in Auftrag gegeben.

### Leitungen

Teilweise sind die Leitungen und Dämmungen über 50 Jahre alt. Teils ist die Oberflächenkorrosion sichtbar und die Leitungen haben eine ungenügende Dämmstärke.



Sichtbare Korrosion bei alten Leitungen.

### Wärmeverteilung

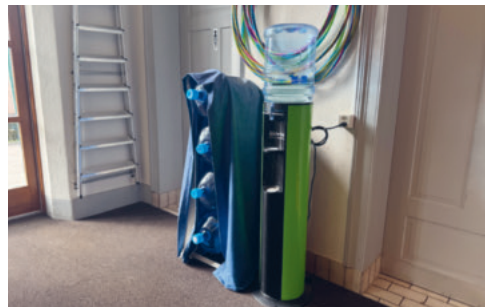
Etwa die Hälfte der Heizkörper sind über 50 Jahre alt. Die Toilettenanlagen werden über unregelmäßige vertikale Heizrohre beheizt. Diese Steigstränge und die Anschlüsse auf die alten Stahlradiatoren sind teilweise 50 Jahre und älter.



Über 50-jährige Heizkörper.

### Sanitäre Installationen

Der Sanitärverteiler ist über 50 Jahre alt. Diverse Anpassungen erfolgten mit Kupferrohren. Die Duschräume im Untergeschoss sind veraltet und können nicht mehr benutzt werden. Die Leitungen im Untergeschoss sind bis auf kleinere Reparaturarbeiten nie erneuert worden. Die bestehenden Wasserleitungen wurden mit Stahlleitungen ausgeführt. Die Stahlleitungen sind nicht mehr Stand der Technik und bieten den Legionellen einen optimalen Lebensraum. Zudem sind die Zuleitungen zum Teil viel zu gross dimensioniert und die Leitungen können dadurch nicht optimal durchspült werden. Die Erfahrung zeigt, dass es immer wieder Korrosion geben kann und dadurch Wasserschäden entstehen können. Es könnten momentan auch Verbraucher angeschlossen sein, die nicht mehr im Betrieb sind. Dies kann auf die Hygiene einen grossen Einfluss haben, da es stagnierendes Wasser geben kann. Die Gefahr besteht, dass sich dieses Wasser mit dem Trinkwasser in der Leitung vermischen könnte. Deshalb sind bereits im ganzen Schulhaus Wasserspender im Einsatz, sodass die Kinder sauberes Trinkwasser beziehen können.



Wasserspender in den Gängen.

### *Elektroinstallationen*

Die Elektroinstallationen sind aktuell in einem zweckmässigen Zustand. Viele Installationen sind in die Jahre gekommen. Die Standorte der Verteilungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Brandschutzanforderungen. Die Beleuchtung ist nur teilweise oder gar nicht mit LED-Leuchten ausgestattet.

### *Steil- und Flachdach*

Das Steildach besteht aus einer Dacheindeckung aus Tonziegeln sowie einem Holzschindelunterdach auf Lattung. Die Dacheindeckung ist noch in einem guten Zustand und muss mittelfristig nicht erneuert werden. Der Zustand vom Flachdach wurde sondiert. Der Aufbau muss erneuert werden.

### *Fassade*

Die Beurteilung des Natursteinwerks mittels Hebebühne hat ergeben, dass die Natursteinelemente am Schulhaus bei einer früheren Renovierung grösstenteils mit den falschen Materialien und dem falschen Konzept saniert wurden. Bei den Arbeiten wurden defekte Sandsteinelemente grosszügig abgespitzt und mit einem weichen Mörtel und nicht rostfreier Armierung wieder aufgebaut. Zum Schutz des Mörtels ist auf allen horizontalen Flächen eine Abdichtungsmatte verklebt worden. Die angebrachten Reprofilierungen wurden mit einer Schlämme und einer Farbschicht überzogen. Stellenweise hat man bei der Instandstellung Profile, z.B. um die Fenster, vereinfacht oder sogar weggelassen. Bestehende Fensterbankkonsolen sind abgespitzt und verputzt worden, wie dies

anhand von Fotos aus der Ursprungszeit erkennbar ist. Durch das eindringende Wasser, welches unter die Abdichtungen gelangte und vom Mörtel aufgenommen wurde, wurden die Armierungen rostig, was zu herunterfallenden und somit gefährlichen Ausbrüchen und Abplatzungen führte.



Abbröckelnde Fassade.

## **3 Strategische Gesamtbetrachtung Schulareal Grund**

Die Schulanlage Grund umfasst die Schulhäuser «Hinterer Grund» und «Vorderer Grund» sowie die Turnhalle Grund. Eine isolierte Betrachtung nur auf das Schulhaus «Hinterer Grund» wäre falsch. Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass auch das Schulhaus «Vorderer Grund» in absehbarer Zeit saniert werden muss. Weiter wird auch die bestehende Turnhalle zu ersetzen sein, weil sie den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt und die Abmessungen weit von einer normgerechten Halle entfernt sind.

Aktuell sind das Schulhaus «Hinterer Grund» und die Turnhalle Grund schüt-

zenswerte Denkmäler von kantonaler Bedeutung. Das Schulhaus liegt zudem im Ortsbildschutzgebiet mit dem Erhaltungsziel «Substanzerhalt». Das Gebäude ist demnach in seiner schutzwürdigen äusseren Substanz sowie in seiner Struktur durch den Ortsbildschutz geschützt. Ein Abbruch des Schulhauses ist faktisch ausgeschlossen.

Die ungenügenden Platzverhältnisse im Schulhaus «Hinterer Grund» können durch eine Sanierung und Erweiterung des Schulhauses «Vorderer Grund» kompensiert werden. Zu diesem Zweck hat die Bürgerversammlung im November 2025 einem Projektierungskredit zugestimmt, damit nach der Urnenabstimmung über die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» ein Sanierungskonzept für das Schulhaus «Vorderer Grund» erarbeitet werden kann, um den Bedarf der Gebäudesanierung und -erweiterung festlegen zu können. Auf Basis des Sanierungskonzepts erfolgen die Projektierung des konkreten Bauprojekts im Jahr 2027, anschliessend die Kreditgenehmigung durch die Bürgerschaft und voraussichtlich in den Jahren 2028/2029 die effektiven Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten. Parallel dazu prüft der Gemeinderat im Rahmen einer Gesamtstudie über das Schulareal Grund eine optimale Nutzung der heutigen Freiflächen und der alten Turnhalle Grund.

Flawil ist auf eine gezielte und nachhaltige Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen. Seit vielen Jahren erfolgt ein schrittweises Vorgehen in der Wert-

erhaltung und Anpassung der Flawiler Schulanlagen. Nun steht das sanierungsbedürftige Schulhaus «Hinterer Grund» an. Der Zeitpunkt dafür ist ideal, da eine geeignete und kostengünstige Provisoriumslösung vorliegt (siehe Abschnitt 6 «Provisorium»).

#### 4 Neubau oder Sanierung?

Das Schulhaus «Hinterer Grund» als historisches Gebäude zählt zu den ortsbildprägenden Gebäuden in Flawil. Ob eine Sanierung oder ein Neubau die wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt, wurde mittels einer umfassenden Bauanalyse geklärt.

Das Schulhaus «Hinterer Grund» ist – zusammen mit der Turnhalle Grund – ein Kulturobjekt von kantonaler Bedeutung. Ein Abbruch des Schulhauses ist somit faktisch ausgeschlossen. Die Bausubstanz der Liegenschaft ist noch immer gut und ein Abbruch wäre im Sinne der Nachhaltigkeit unverhältnismässig. Seit Jahren folgt der Gemeinderat folgendem Grundsatz:

*Was gut ist, kann gut bleiben ... und wird renoviert.*

*Was schlecht ist, soll besser werden ... muss aber nicht perfekt sein.*

*Was fehlt, wird ergänzt ... soweit sinnvoll möglich.*

Der Gemeinderat erachtet das historische Gebäude aufgrund seiner Bedeutung für viele Flawilerinnen und Flawiler und

wegen seines Charmes als erhaltenswert. Auch der Nachhaltigkeit wird grosses Gewicht geschenkt: Die Sanierung eines Gebäudes ist immer nachhaltiger als ein Neubau. Deshalb soll das Gebäude auf der vorhandenen Substanz saniert werden, zumal ein Neubau massiv teurer wäre.

## 5 Sanierungsprojekt

In enger Zusammenarbeit mit dem damaligen Schulrat wurden verschiedene Sanierungsszenarien untersucht. Die Resultate dieser Abklärungen sind in der Machbarkeitsstudie von Architekt Tom Munz vom Oktober 2023 dokumentiert. Sie bilden die Grundlage für das vorliegende Sanierungsprojekt und wurden im weiteren Planungsprozess überprüft und verifiziert. Im Rahmen dieser Überprüfung konnten die notwendigen Eingriffe am Tragwerk reduziert werden, während bei genauerer Betrachtung im Bereich der Gebäudehülle und insbesondere des Dachs weitergehende Massnahmen als in der Studie angenommen nötig werden. Das vorliegende Sanierungsprojekt wurde durch MET Architects GmbH SIA BSA, Basel, ausgearbeitet. Mit zahlreichen Wettbewerbsgewinnen haben sich MET Architects als Spezialisten im Umgang mit denkmalgeschützten Objekten und Schulbauten etabliert.

### *Zielsetzungen*

Die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» verfolgt folgende übergeordnete Ziele:

- Sorgfältiger Umgang mit dem denkmalpflegerischen Schutzzumfang und möglichst umfassender Erhalt der historischen Bausubstanz;
- Wiederherstellung der architektonischen Gestalt und des historischen Ausdrucks;
- Hohe räumliche und atmosphärische Qualität im Innen- und Aussenraum;
- Funktionale und flexible Raumorganisation gemäss heutigen pädagogischen Anforderungen;
- Erfüllung sämtlicher Vorgaben zu Sicherheit (Brandschutz, Erdbeben, Absturzsicherheit, Akustik);
- Energetische Sanierung der Gebäudehülle unter Berücksichtigung der historischen Substanz;
- Nachhaltige, langlebige Bauweise mit tiefen Betriebs- und Unterhaltskosten.

### *Raumprogramm und Möblierung*

Die Bedürfnisse und Anforderungen der Schule wurden zusammen mit den Verantwortlichen im Bildungsbereich unter Einbezug der Empfehlungen für Schulbauten des Erziehungsrats des Kantons St.Gallen festgehalten. Das Sanierungsprojekt basiert auf der klaren Gebäudetypologie mit zwei Klassenzimmern pro Geschoss, ergänzenden Gruppen- und Vorbereitungsräumen, Nassbereichen sowie einer zentralen Treppe mit grosszügigen Vorzonen. Diese Struktur hat sich über mehr als 130 Jahre bewährt und bildet auch künftig das räumliche Rückgrat des Schulbetriebs. Die Vorzonen vor den Klassenzimmern dienen der Erschliessung und als Garderobe. Eine einfache, robuste Möblierung

unterstützt die flexible Aneignung durch Schülerinnen, Schüler und Lehrpersonen. Auf eine neue Möblierung (Schulbänke, Stühle) wird verzichtet. Die bestehende Möblierung ist grösstenteils in einem guten Zustand. Ersatzmöblierung kann in den Folgejahren über das ordentliche Budget beschafft werden. Die innere Materialisierung orientiert sich an den historisch nachgewiesenen Oberflächen und Farben. Vorgesehen sind unter anderem:

- Freilegung und Aufarbeitung der noch vorhandenen Holzböden (Fischgrätparkett) in den Klassenzimmern und Vorzonen;
- Sanierung des Wandputzes in den Klassenzimmern und Wiedereinbau des Krallentäfers analog dem noch vorhandenen Täfer in den Räumlichkeiten der Schulleitung;
- Wiederherstellung der Wandoberflächen in Rupfen in den Erschliessungsflächen, Vorzonen und im Treppenhaus;
- Deckenertüchtigung für den Brandschutz in den Erschliessungszonen;
- Erhalt der bestehenden Decken in den Klassenräumen mit raumakustischen Massnahmen;
- Gestrichene Holzoberflächen, insbesondere bei Türen, Krallentäfer und Möblierung;
- Neue Farbgestaltung analog den Farbfunden im Bestand (zum Beispiel Ockerton der Plättliböden);
- Neue LED-Beleuchtung mit angemessener Integration in die historische Struktur.

Weitere erhaltenswerte Bauteile wie das Treppenhaus mit Geländern, die Granit- und Holzstufen und der Plättliboden im Erdgeschoss werden instandgesetzt und wo nötig ergänzt.



Visualisierung Vorraum Schulzimmer.

#### *Tragwerk, Brandschutz und Sicherheit*

Präzise Untersuchungen mit alternativen Berechnungs- und Nachweisverfahren (z.B. verformungsbasierte Erdbebennachweise) zeigen, dass die ursprünglich sehr tiefgreifenden Massnahmen im Bereich Tragwerk, der Erdbebenertüchtigung und im Brandschutz erheblich vereinfacht werden können. Damit kann der Umfang der baulichen Massnahmen reduziert, unnötige bauliche Eingriffe vermieden und die solide historische Bausubstanz möglichst vollständig erhalten werden. Der Einbau eines Liftes ermöglicht die hindernisfreie Erschliessung aller Geschosse.

#### *Energiekonzept und Gebäudetechnik*

Das energetische Sanierungskonzept basiert auf einer zukünftigen Wärmeversorgung über Fernwärme mit hohem regenerativem Anteil. Das Schulhaus soll an das Fernwärmenetz der Technischen Betriebe Flawil (TBF) angeschlossen werden. Bis

die Fernwärme zur Verfügung steht, stellen die TBF ein Heizungsprovisorium zur Verfügung, welches einen Biogasbezug vorsieht. Die einmaligen Investitionskosten für den Hausanschluss belaufen sich – unter Berücksichtigung von kantonalen Fördergeldern – auf rund 39'000 Franken und sind im Kostenvoranschlag enthalten. Gemäss Offerte der TBF ist mit wiederkehrenden jährlichen Kosten in der Höhe von 29'500 Franken zu rechnen. Die Energiekosten gehen dank Fernwärme und energetischer Sanierung gegenüber heute deutlich zurück. In der Gebäudetechnik wird aus Nachhaltigkeitsgründen und zum Schutz der Bausubstanz ein niedriges Mass an Technisierung umgesetzt. Vorgehen sind unter anderem:

- Ersatz der bestehenden Fenster durch hochwertige, denkmalgerechte Holzfenster mit Dreifachverglasung;
- Aussenliegender motorisierter und zentral gesteuerter Sonnenschutz mit textilen Stoffbehängen;
- Dämmmassnahmen im Dach und an der Kellerdecke;
- Nutzung der thermischen Speichermasse der massiven Innenwände;
- Neue Wärmeverteilung und neue Wärmeabgabe über Radiatoren in den Fensterzonen;
- Manuelle Lüftung sämtlicher Räume mit Ausnahme des Untergeschosses (mechanische Hygienelüftung);
- Erneuerung der Kanalisation und sämtlicher Sanitärbereiche inkl. Nasszellen und Lavabos in den Klassenzimmern.

Die Elektroinstallationen werden vollständig erneuert. Eine energieeffiziente LED-Beleuchtung sowie eine gestalterisch integrierte Leitungsführung tragen den zunehmenden Anforderungen durch die Digitalisierung des Unterrichts Rechnung.



Ansicht Fassade Nord mit Farbschema (Farbliegende siehe unten).

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:black; border:1px solid black;"></span>	Bestand
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>	Neu
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	Abbruch
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:cyan; border:1px solid black;"></span>	Wiederverwendung

### Denkmalpflege

Die Denkmalpflege des Kantons St.Gallen hat das vorliegende Sanierungskonzept geprüft und festgestellt, dass der Umgang mit der historischen Bausubstanz vorbildlich ist. Die Beeinträchtigungen der historischen Bausubstanz aus früheren Eingriffen werde mit dem vorliegenden Sanierungskonzept korrigiert und der Bestand geschont. Denkmalgerechte Restaurierungsmassnahmen sind oft aufwendiger als herkömmliche. In Anerkennung der Aufwendungen, die Eigen-

tümerinnen und Eigentümer für den Erhalt von Kulturgütern leisten, richtet der Kanton St.Gallen Subventionen an Renovationen von Objekten kantonaler Bedeutung aus. Der definitive Kantonsbeitrag lässt sich derzeit noch nicht genau beziffern. Grundsätzlich geht man von einem Kantonsbeitrag von 20 bis 30 Prozent der anrechenbaren denkmalpflegerischen Mehrleistungen aus. Diese werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege bestimmt.



Materialisierung Schulzimmer.

## 6 Provisorium

Bei Sanierungen von Schulbauten ist jeweils die Provisoriumslösung ein grosses und kostspieliges Thema. Das Aufstellen von Containern respektive der Bau eines Provisoriums unmittelbar auf dem Schulareal würde mindestens eine Million Franken kosten. In der Nähe des Schulhauses «Hinterer Grund» steht das leer stehende ehemalige Spitalgebäude. Es zeigte sich, dass sich die Räumlichkeiten für einen provisorischen Schulbetrieb eignen und nur wenige bauliche und technische Massnahmen notwendig sind. Das Wohn- und Pflegeheim Flawil als

Eigentümerin bietet Hand und stellt der Gemeinde die benötigten Räumlichkeiten kostengünstig zur Verfügung.

Die notwendigen baulichen Anpassungen betreffen vor allem den Brandschutzbereich, die Elektroanlagen sowie Ausbauarbeiten (Türen, Garderoben, Schliessanlagen) und Umgebungsarbeiten (Pausenplatzgestaltung). Die Baukosten belaufen sich auf 246'000 Franken. Hinzu kommen nebst Umzugskosten ab Beginn für die Schulnutzung monatliche Mietzinsen von 3'000 Franken und Akonto-Nebenkosten von 3'000 Franken, welche gemäss Mietvertrag mit der Stiftung Wohn- und Pflegeheim Flawil anfallen.

## 7 Finanzielles

### Baukosten Sanierung

Der Kostenvoranschlag der rsp bauleitung ag, Frauenfeld, für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund», datiert vom 20. Februar 2026, rechnet mit folgenden Aufwendungen (Preisstand Oktober 2025, in Schweizer Franken, inkl. 8.1% MwSt.<sup>1</sup>):

BKP <sup>2</sup>	Arbeitsgattung	Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	482'500
2	Gebäude	4'765'500
3	Baunebenkosten (inkl. Honorare)	1'452'000
9	Ausstattung	48'000
	<b>Total</b>	<b>6'748'000</b>

<sup>1</sup> Die Genauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 10%.

<sup>2</sup> Der BKP (Baukostenplan) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Dieser wird in 10 Hauptklassen gegliedert (0–9).

### Baukosten Provisorium

Der Kostenvoranschlag von Zöllig + Eggenberger AG, Flawil, für die Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Spitals Flawil für eine provisorische Schulnutzung, datiert vom 10. Februar 2026, rechnet mit folgenden Aufwendungen (Preisstand Februar 2026, in Schweizer Franken, inkl. 8.1% MwSt.)<sup>1</sup>:

BKP <sup>2</sup>	Arbeitsgattung	Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	8'700
2	Gebäude	199'400
4	Umgebung	5'000
5	Baunebenkosten	16'100
9	Ausstattung	16'800
	<b>Total</b>	<b>246'000</b>

### Weitere Kosten Provisorium

Für die Nutzung des ehemaligen Spitals als Provisorium fallen folgende Kosten an:

- Reservationsgebühr an Wohn- und Pflegeheim (monatlich CHF 1'000, 07.2026–03.2027) CHF 9'000
  - Miete an Wohn- und Pflegeheim (monatlich CHF 3'000, 04.2027–07.2028) CHF 48'000
  - Unterhaltskosten / Akonto-Nebenkosten (monatlich CHF 3'000, 04.2027–07.2028) CHF 48'000
  - Umplatzierung bestehende Einrichtungen CHF 3'200
  - Umzugskosten Mobiliar (Schulhaus → Spitalgebäude → Schulhaus) CHF 42'800
- Total CHF 151'000**

Weiter fallen während der provisorischen Schulnutzung Betriebskosten an, welche auch beim ordentlichen Schulbetrieb im Schulhaus «Hinterer Grund» anfallen (z.B. ICT, Personalaufwand). Die Betriebskosten werden nicht höher, weil sich die Flächen nicht verändern. Die Betriebskosten werden ordentlich über die Erfolgsrechnung budgetiert.

### Beiträge Denkmalpflege

Der Kanton St.Gallen richtet Subventionen an Renovationen von Objekten kantonaler Bedeutung aus. Der definitive Kantonsbeitrag lässt sich derzeit noch nicht genau beziffern. Weil der Baukredit nach dem Bruttoprinzip beschafft werden muss, werden die Kantonsbeiträge zu einem späteren Zeitpunkt zur Reduktion der Baukosten beitragen.

### Finanzierung

Die Baukosten für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» werden aktiviert und gemäss festgelegter Abschreibungsdauer des Gemeinderates über 25 Jahre linear abgeschrieben. Es ergeben sich folgende geschätzten Aufwendungen pro Jahr:

- Abschreibung über 25 Jahre pro Jahr CHF 270'000
  - Fremdkapitalkosten (geschätzt) pro Jahr<sup>3</sup> CHF 200'000
- Total CHF 470'000**

Die Betriebskosten und der Gebäudeunterhalt werden auf 135'000 Franken geschätzt (2 Prozent pro Jahr des Baukostenplans<sup>2</sup>). Die Betriebskosten und

<sup>1</sup> & <sup>2</sup> Siehe Seite 14.

<sup>3</sup> Kalkulatorischer Zinssatz 3.8%; im 25. Jahr keine Zinskosten mehr, wenn jährliche Amortisation erfolgt.

der Gebäudeunterhalt werden gegenüber den heutigen Betriebskosten und heutigen Kosten für Gebäudeunterhalt nicht höher, sondern tendenziell eher sinken. Die durch das Sanierungsprojekt entstehenden geschätzten Aufwendungen pro Jahr betragen rund 470'000 Franken, was derzeit etwas über zwei Steuerprozenten entspricht.

Die Kosten für die Wiederinbetriebnahme des ehemaligen Spitals Flawil für die provisorische Schulnutzung in der Höhe von 246'000 Franken werden über die Investitionsrechnung aktiviert, müssen aber innert zwei Jahren abgeschrieben werden.

Die weiteren Kosten für das Provisorium (Miete, Unterhaltskosten, Umzug) in der Höhe von 151'000 Franken werden der Erfolgsrechnung belastet.

### *Investitionsplanung*

Mit dem Budget 2026 wurde der Bürger-schaft die Investitionsplanung 2027–2030 aufgezeigt. Die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» war in der Planung bereits enthalten. Weitere grössere Investitionen in den nächsten Jahren gemäss Investitionsplanung stehen beim Schulhaus «Vorderer Grund» (Sanierung), beim Oberstufenzentrum (Sanierung Schulzimmer, Gruppenräume, Bibliothek), bei der Schulanlage Botsberg (Heizzentrale/ Gebäudeleitsystem) und bei der bereits bewilligten Sanierung der Wiler-/St.Gallerstrasse bevor.

Seit November 2025 stehen die Bauarbeiten bei der Dreifachhalle/Musikschulzen-

trum Feld aufgrund eines Baustopps infolge Materialmängeln still. Stand März 2026: Die technischen Untersuchungen laufen. Juristisch wird die Haftungsfrage geklärt. Nach Vorliegen der technischen Untersuchungsergebnisse wird sich zeigen, ob eine Nachbesserung möglich oder ein Teilrückbau und Neuaufbau notwendig ist. Aufgrund der offenen Haftungs- und Versicherungsfrage sind auch die Finanzierung der Nachbesserung/Wiederaufbau sowie die Folgekosten (z.B. längere Nutzung Provisorium) offen. Je nach Variante würde der Neubau der Dreifachhalle/Musikschulzentrum geschätzte Mehrkosten bis zu vier Millionen Franken auslösen. Müsste – wider Erwarten – die Gemeinde diese Mehrkosten vorfinanzieren oder gar übernehmen, hätte dies zwar keine Auswirkungen auf das vorliegende Sanierungsprojekt «Schulhaus Hinterer Grund», jedoch aber auf die weitere Investitionsplanung. In diesem Fall müssten andere Projekte der Investitionsplanung verschoben oder auf diese verzichtet werden.

## **8 Terminplan**

Aufgrund der Eingriffstiefe kann die Gesamtsanierung nicht im laufenden Schulbetrieb erfolgen. Während der Bauzeit wird der Schulunterricht ins Provisorium im ehemaligen Spital ausgelagert. Im Optimalfall enthält der Terminplan folgende Meilensteine und Zwischenziele<sup>4</sup>:

---

<sup>4</sup> Allfällige Verzögerungen durch Einsprachen sind nicht berücksichtigt.

Zeitraumen	Arbeiten / Entscheid
14. Juni 2026	Urnenabstimmung
Sommer 2026 bis Frühling 2027	Baueingaben / Baubewilligungsverfahren / Ausschreibungen / Ausführungsplannungen
Januar 2027	Baubeginn Provisorium (Bauzeit Januar bis Frühling 2027)
Frühling 2027	Baubeginn Sanierungsprojekt (Bauzeit Frühling 2027 bis Juli 2028)
Juli 2028	Abschluss Bauarbeiten / Bezug

## 9 Warum eine Urnenabstimmung?

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist bei einmaligen neuen Ausgaben über drei Millionen Franken eine Urnenabstimmung nötig. Die Kosten für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» betragen inklusive Kosten für die Provisoriumslösung im ehemaligen Spital Flawil 7'145'000 Franken, weshalb die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abschliessend an der Urne entscheiden.

## 10 Was passiert bei einer Ablehnung?

Würde die Abstimmungsvorlage von der Bevölkerung abgelehnt, stellt sich die Frage nach Alternativen. Der teils prekäre bauliche Zustand des Gebäudes (Schäden an der Fassade, alte und defekte Elektro- und Sanitärinstallationen, veraltete IT-Installationen, nicht zeitgemässe Fenster) bleibt bestehen und müsste über

das ordentliche Budget über mehrere Jahre hinweg in kleinen Schritten behoben werden. Damit verteuert sich die Sanierung des Schulhauses. Zudem benötigt die Schule attraktiven und zeitgemässen Schulraum, um den Schülerinnen und Schülern eine funktionale Lernumgebung und der Lehrerschaft einen modernen Arbeitsplatz bieten zu können. Die Denkmalpflege ist nur mit dem vorliegenden Sanierungsprojekt bereit, sich finanziell an den denkmalpflegerischen Mehrleistungen zu beteiligen. Wenn das Schulhaus in mehreren Etappen saniert wird, entfallen entsprechende Beiträge. Weiter wäre mit grosser Wahrscheinlichkeit die Chance vertan, ein kostengünstiges Provisorium im ehemaligen Spital Flawil umsetzen zu können. Der Mietvertrag mit dem Wohn- und Pflegeheim betreffend Provisorium endet bei einem Nein der Bürgerschaft am Ende des Monats der Abstimmung.

## 11 Ergänzende Unterlagen

Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Projektbeschriebe, Pläne oder die detaillierten Kostenvoranschläge auf der Website der Gemeinde ([www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) unter der Rubrik «Aktuelles → Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

Hier finden Sie  
ergänzende  
Unterlagen →



## 12 Fazit des Gemeinderates

Flawil ist auf eine gezielte und nachhaltige Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen. Seit Jahren erfolgt ein schrittweises Vorgehen in der Werterhaltung und Anpassung der Flawiler Schulanlagen. Das Schulhaus «Hinterer Grund» ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und muss saniert werden.

Mit der Gesamtanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» bietet sich die Chance, ein bedeutendes historisches Bildungsbauwerk behutsam zu erneuern und für kommende Generationen zu sichern. Das nachhaltige Projekt verbindet denkmalpflegerische Verantwortung mit zeitgemässen pädagogischen, funktionalen und energetischen Anforderungen. Durch das Prinzip des «Weiterbaus am Bestand» wird die Geschichte des Gebäudes respektiert und zugleich fortgeschrieben. So entsteht ein identitätsstiftendes Schulhaus mit hoher Aufenthaltsqualität, das den Schülerinnen und Schülern sowie den Lehrpersonen ein inspirierendes Lern- und Arbeitsumfeld bietet. Weiter werden die Bauarbeiten voraussichtlich für diverse ortsansässige Unternehmen Aufträge auslösen.

Mit dem aktuell leer stehenden Spitalgebäude bietet sich die Chance, eine kostengünstige Provisoriumslösung umzusetzen. Die Nutzung des ehemaligen Spitals Flawil als Provisorium ist deutlich günstiger, als Schulcontainer zu mieten.

Stillstand bedeutet Rückschritt. Stillstand ist seit November 2025 auf der Baustelle der Dreifachhalle mit Musikschulzentrum Feld. Die Unsicherheit bezüglich Nachbesserung oder Abbruch/Wiederaufbau besteht und unklar ist auch, ob Mehrkosten für die Gemeinde anfallen (Stand März 2026). Sollten Mehrkosten zulasten der Gemeinde Flawil anfallen, müsste die Investitionsplanung angepasst und auf Projekte verzichtet oder diese verschoben werden. Die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» ist trotz dieser Unsicherheit dringend notwendig. Die Schulhausanierung ist nicht nur eine überfällige bauliche Massnahme, sondern auch eine nachhaltige Investition in Bildung, bauliche Sicherheit und Zukunft.

## 13 Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

**Für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» sei ein Bruttokredit von 6'748'000 Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/-10%) und für das während der Bauzeit benötigte Provisorium im ehemaligen Spital Flawil sei ein Bruttokredit von 397'000 Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/-10%) – insgesamt 7'145'000 Franken – zu genehmigen.**

## 14 Abstimmungsfrage

Wollen Sie für die Sanierung des Schulhauses «Hinterer Grund» – inklusive Provisoriumslösung im ehemaligen Spital – einem Gesamtkredit von 7'145'000 Franken gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates vom 31. März 2026 zustimmen?

Flawil, 31. März 2026

### **Gemeinde Flawil**

Gemeinderat

Rolf Claude  
Gemeindepräsident

Marc Gattiker  
Ratsschreiber

