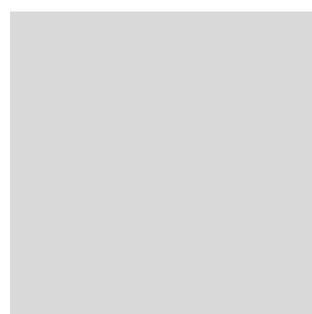
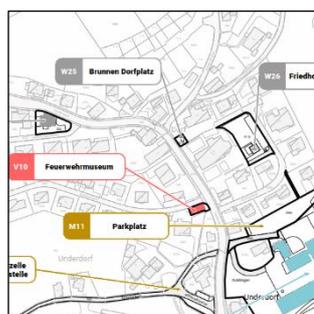
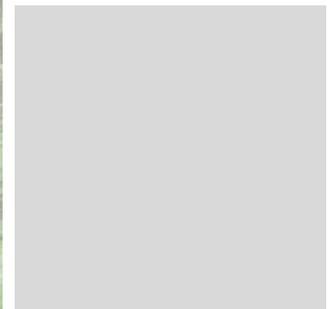
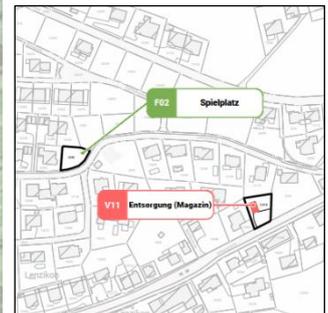
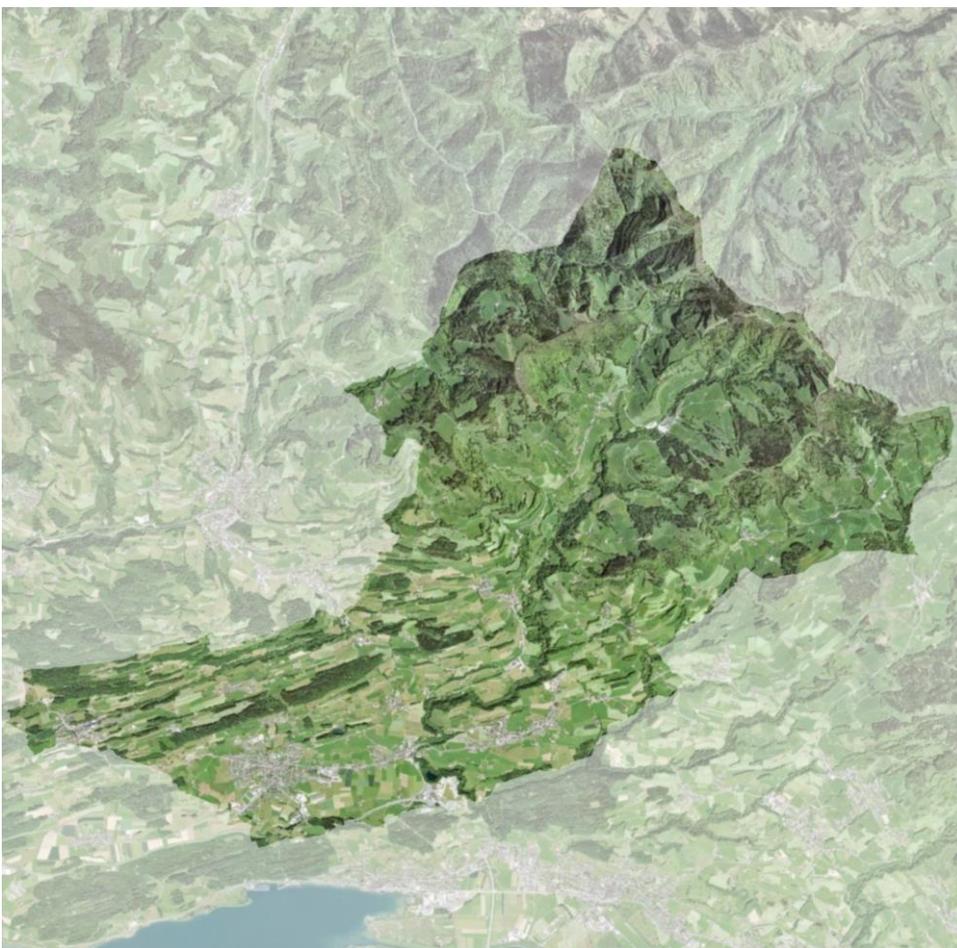


Liegenschaftsstrategie 2025

Vom Gemeinderat verabschiedet am 18. März 2025



Impressum

Auftrag	Liegenschaftsstrategie 2025, Gemeinde Eschenbach		
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach Rickenstrasse 12 8733 Eschenbach		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Leroy Hartmann, Nadine Zbinden		
Titelbild	Luftbild: map.geo.admin.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Zusammenfassung

- Inhalt** In der Liegenschaftsstrategie werden die gemeindeeigenen Liegenschaften und Objekte behandelt. Die Liegenschaftsstrategie ist ein gemeindliches Steuerungsinstrument, welches die Grundlage für ein attraktives und prosperierendes Dorfleben in der Gemeinde Eschenbach bildet. Mit der Liegenschaftsstrategie sollen Antworten auf die Frage: «Wo sind die geeignetsten Standorte für die öffentlichen Nutzungen?» geliefert werden.
- Phase 1** In der ersten Phase lag der Fokus auf dem Dorf Eschenbach, da sich viele Defizite und Bedürfnisse auf diesen Raum konzentrieren und die öffentlichen Flächenreserven begrenzt sind. Die Phase 1 bildete einen Zwischenstand der Liegenschaftsstrategie ab.
- Phase 2** In der Phase 2 erfolgte die gesamtheitliche Betrachtung über die gesamte Gemeinde Eschenbach.
- Ergebnisse** Die Liegenschaftsstrategie konnte Bedürfnisse und Entwicklungsbedarf in verschiedenen Bereichen feststellen. Dies betrifft vor allem die Schulraumplanung, aber auch die Bereiche Alterswohnen sowie Verwaltung und Entsorgung. Mit einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet konnten sowohl Abhängigkeiten als auch Rochademöglichkeiten sichtbar gemacht werden. Im Umsetzungsplan der Liegenschaftsstrategie werden die nötigen Massnahmen priorisiert und zeitlich so organisiert, dass eine optimale Abstimmung und Ausnutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften erreicht wird.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Einleitung	6
1.1 Anlass	6
1.2 Auftrag	6
1.3 Ziele	7
1.4 Bestandteile	7
1.5 Systemgrenze	8
1.6 Organisation	9
1.7 Vorgehen	10
1.8 Grundlagen	12
2. Statistische Grundlagen	13
2.1 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte	13
2.2 Wohnbevölkerung	14
2.3 Schulkinder	16
2.4 Ältere Menschen	18
3. Bestand	19
3.1 Bildung	19
3.2 Soziales und Gesundheitswesen	22
3.3 Verwaltung	24
3.4 Feuerwehr	24
3.5 Werke	24
3.6 Freizeit und Sport	25
3.7 Mobilität	26
3.8 Zivilschutz	26
3.9 Weitere Objekte	26
4. Bedürfnisse	27
4.1 Schulraum	27
4.2 Bibliothek	29
4.3 Pflegeplätze	29
4.4 Alterswohnungen	29
4.5 Gemeindeverwaltung	30
4.6 Feuerwehrdepot	30
4.7 Werkhof	31
4.8 Entsorgungspark	31
4.9 Bushof	31

4.10	Naherholung und Freizeit	32
4.11	Weitere Bedürfnisse	33
5.	Strategie	34
5.1	Methodik	34
6.	Strategie Dorf Eschenbach	36
7.	Strategie weitere Ortsteile	37
8.	Erläuterungen zur Strategie Dorf Eschenbach	39
8.1	Entwicklung von Szenarien	39
8.2	Bewertung der Szenarien	44
8.3	Meinungsbild aus öffentlicher Mitwirkung	46
8.4	Bestszenario aus Sicht des Gemeinderats	47
8.5	Neue Erkenntnisse aufgrund Phase 2 Gesamtstrategie	48
9.	Erläuterungen zur Strategie weitere Ortsteile	49
9.1	Schulhaus Goldingen	49
9.2	Schulstandort St. Gallenkappel und Schulhaus Walde	50
9.3	Mehrzweckgebäude St. Gallenkappel	51
9.4	Bushaltestelle / Entsorgungsplatz Goldingen	51
9.5	Entsorgung (Magazin) Neuhaus	51
9.6	Wohnhaus Paradiesli, Jugendhaus	52
9.7	Projekt Alterswohnungen St. Gallenkappel	52
10.	Umsetzung	53
	Beilage	55
	Anhang	56
	Anhang A1: Bewertungsmatrix Primarschule	57
	Anhang A2: Bewertungsmatrix Kindergarten	57
	Anhang A3: Bewertungsmatrix Park	58
	Anhang A4: Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum	58
	Anhang A5: Bewertungsmatrix Alterswohnungen	58
	Anhang B: Grobe Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach	59
	Anhang C1: Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass	60
	Anhang C2: Flächenbedarf Neubau Kindergarten Kirchacker	61

1. Einleitung

1.1 Anlass

Handlungsbedarf und Bedürfnisse vorhanden

Auslöser für eine gemeindliche Liegenschaftsstrategie sind in erster Linie die Herausforderungen im Bereich Bildung. Einerseits besteht bei mehreren Schulbauten Sanierungsbedarf, andererseits legt die Schulraumplanung dar, dass zukünftig mehr Schulzimmer benötigt werden. Darüber hinaus bestehen in der Gemeinde Eschenbach verschiedene öffentliche Bedürfnisse. Darunter fallen der Bau eines Gemeindehauses, die Einrichtung eines Feuerwehrdepots, die Erweiterung des Pflegezentrums oder die Schaffung eines öffentlichen Parks. Die Auslegeordnung zeigt, dass sich viele Bedürfnisse sowie wichtige Flächenreserven der Gemeinde auf den begrenzten Raum im Zentrum von Eschenbach konzentrieren.

Gute Ausgangslage dank Weitsicht

Die Gemeinde Eschenbach verfügt dank vorausschauender Planung über ausreichend und gut gelegene Reserveflächen. Dies erlaubt der Gemeinde die mittelfristig notwendigen Entwicklungsschritte umzusetzen und zugleich Reserven für zukünftige Generationen zu sichern.

1.2 Auftrag

Gesamtheitliche Strategie bis 2040

Die Liegenschaftsstrategie ist eine Gesamtschau der gemeindeeigenen Liegenschaften und Objekte. Mit der Liegenschaftsstrategie wird ein gemeindliches Steuerungsinstrument geschaffen, welches die Grundlagen für ein attraktives und prosperierendes Dorfleben in der Gemeinde Eschenbach bildet. Die Ausrichtung ist auf einen langfristigen Zeithorizont bis ins Jahr 2040 mit regelmässiger Aktualisierung ausgelegt.

Kernfrage

Mit der Liegenschaftsstrategie sollen Antworten auf die Frage: **«Wo sind die geeignetsten Standorte für die öffentlichen Nutzungen?»** geliefert werden.

1.3 Ziele

Zielsetzung Mit der Liegenschaftsstrategie beabsichtigt die Gemeinde Eschenbach folgende Ziele zu erreichen:



Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot



Optimierte und priorisierte Gemeindeinvestitionen



Sicherung von strategischen Reserveflächen



Nutzung der bestehenden Infrastrukturen / Tiefer Landverbrauch



Energetische Sanierung der Gebäude

1.4 Bestandteile

Struktur Die Liegenschaftsstrategie umfasst folgende Elemente:



Statistische Grundlagen

Finanz- und Vermögenswerte, Bevölkerungs- und Schülerprognose, Alterung



Bestand

Übersicht über bestehende Gebäude und Grundstücke inkl. Defizite, alle Ortsteile umfassend



Bedürfnisse

Alle gemeindlichen Aufgaben umfassend, qualitativer und quantitativer Bedarf abdeckend



Entwicklungs-szenarien

Szenarien zur möglichen Entwicklung im Dorf Eschenbach



Strategie

Zu berücksichtigende Aspekte: Standort, Nutzung, Zustand; Strategieansätze: «Halten», «Entwickeln» oder «Veräussern»



Umsetzung

Umsetzungsplan mit Verfahren und Abhängigkeiten; Budget, Finanzplan, Abstimmung

1.5 Systemgrenze

1.5.1 Wasserversystem

Gemeindeeigene Liegenschaften und Objekte zum Thema Wasser und Abwasser werden in der vorliegenden Strategie nicht miteinbezogen. Sie werden durch den generellen Entwässerungsplan (GEP) und generelle Wasserversorgungsprojekte (GWP) gesteuert. Ihre Planung und Finanzierung sind damit abschliessend geregelt.

1.5.2 Sehr kleine Liegenschaften und Strassenparzellen

Gemeindeeigene Liegenschaften und Objekte, welche sehr kleine Parzellen betreffen, werden in der vorliegenden Strategie nicht miteinbezogen. In der gleichen Weise werden gemeindeeigene Strassenparzellen gehandhabt. Für beide ist eine Aufnahme in die Liegenschaftsstrategie unzweckmässig, da sie sich für eine Bebauung nicht eignen.

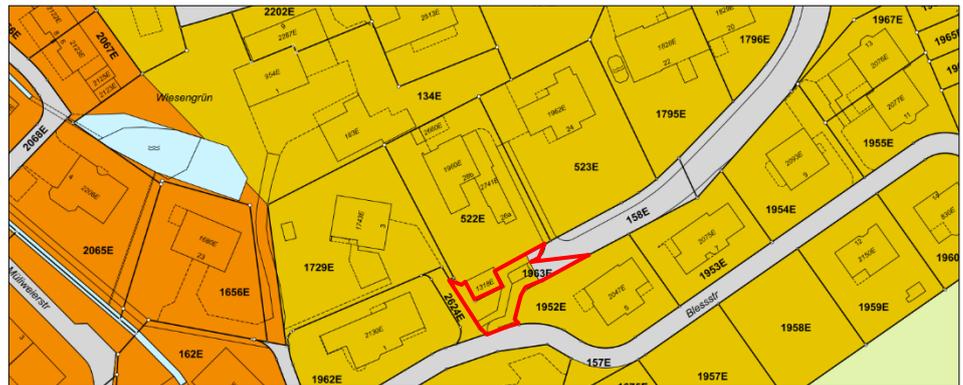


Abb. 1: Beispiel kleine Liegenschaft 1963E; WebGIS St.Gallen

1.6 Organisation

- Auftraggeber ■ **Auftraggeber** des Projekts ist der Gemeinderat der Gemeinde Eschenbach.
- Arbeitsgruppe ■ Die zuständige **Arbeitsgruppe** der Gemeinde Eschenbach ist vom Gemeinderat mit der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie beauftragt. Sie umfasst:
- Cornel Aerne, Gemeindepräsident (Vorsitz);
 - Reto Gubelmann, Schulpräsident (bis Ende 2024);
 - Thomas Elser, Gemeinderatsschreiber;
 - Hansjörg Hunziker, Leiter Abteilung Liegenschaften + Strassen (bis März 2025);
 - Martin Hefti, Liegenschaftsverwalter (ab März 2025);
 - Christoph Bartholet, Leiter Finanzverwaltung;
 - Roger Wüthrich, Gemeinderat (ab Januar 2025);
 - Richard Blöchlinger, Rektor a.i.
- Begleitgruppe ■ Die **Begleitgruppe** umfasst folgende Mitglieder der Raumplanungskommission sowie der Geschäftsleitung der Schule Eschenbach:
- Cornel Aerne, Gemeindepräsident;
 - Reto Gubelmann, Schulpräsident (bis Ende 2024);
 - Ursula Riederer, Gemeinderätin (bis Ende 2024);
 - Thomas Elser, Gemeinderatsschreiber;
 - Thomas Mauchle, Mitglied Bau- und Raumplanungskommission;
 - Dominik Schregenberger, Leiter Bauverwaltung;
 - Hansjörg Hunziker, Leiter Abteilung Liegenschaften + Strassen;
 - Christoph Bartholet; Leiter Finanzverwaltung;
 - Giovanna Lastra, Schulleiterin Oberstufe;
 - Angelika Uhl, Schulleiterin Primarschule;
 - Andrea Zweifel, Schulleiterin Primarschule (bis 31. Januar 2024).
- Fachberatung ■ Die fachliche und inhaltliche Begleitung des Projekts wird von R+K, Raumplanung AG in Pfäffikon SZ durchgeführt.

1.7 Vorgehen

Phase 1 – Teil Dorf Eschenbach

Datum	Meilenstein	Inhalte
seit 2020	Erstellung von Grundlagen und Vorbereitung der Liegenschaftsstrategie	
03.04.2023	Projektstart, 1. Sitzung Arbeitsgruppe	Ausgangslage, Ziele, Projektideen, Bedürfnisse Gemeinde
01.05.2023	2. Sitzung Arbeitsgruppe	Schulraumplanung, Szenarien, Bewertungskriterien
05.06.2023	3. Sitzung Arbeitsgruppe	Defizite, Umfrage Schule, Szenarien, Vorbereitung 1. Workshop
19.06.2023	1. Workshop mit Begleitgruppe	Diskussion Szenarien
02.08.2023	4. Sitzung Arbeitsgruppe	Rückblick 1. Workshop, Weiterentwicklung Szenarien, Weitere Ortsteile, Vorbereitung 2. Workshop
21.08.2023	2. Workshop mit Begleitgruppe	Bewertung Szenarien
14.09.2023	5. Sitzung Arbeitsgruppe	Rückblick 2. Workshop, Strategie Dorf Eschenbach
20.10.2023	6. Sitzung Arbeitsgruppe	Vorbereitung Information, Klärung Mitwirkung
31.10.2023	Behandlung Gemeinderat	Vorstellung Zwischenstand, Bestimmung Mitwirkungsverfahren
06.11.2023	Informationsveranstaltung Lehrpersonen	Vorstellung Zwischenstand (Fokus Strategie Schulbauten), Diskussion
15.11.2023	Öffentliche Informationsveranstaltung	Vorstellung Zwischenstand (Fokus Dorf Eschenbach), Diskussion
16.11. – 14.12.2023	Mitwirkung (online)	Fragebogen
09.01.2024	7. Sitzung Arbeitsgruppe	Resultate Mitwirkung
22.02.2024	8. Sitzung Arbeitsgruppe	Mitwirkungsbericht, Entwurf Bericht Liegenschaftsstrategie
29.02.2024	9. Sitzung Arbeitsgruppe	Umsetzungsplan, Kostenschätzung
19.03.2024	Behandlung Gemeinderat	Kenntnisnahme Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach

Phase 2 – Gesamtstrategie

Datum	Meilenstein	Inhalte
seit 2020	Erstellung von Grundlagen und Vorbereitung der Liegenschaftsstrategie	
31.07.2024	10. Sitzung Arbeitsgruppe	Bestand, Bedürfnisse, Umsetzungsplan
25.09.2024	11. Sitzung Arbeitsgruppe	Schulraumplanung
06.11.2024	12. Sitzung Arbeitsgruppe	Schulraumplanung
10.12.2024	13. Sitzung Arbeitsgruppe	Schulraumplanung
18.02.2025	14. Sitzung Arbeitsgruppe	Umfrageergebnisse Schulen, Umsetzungsplan
13.03.2025	15. Sitzung Arbeitsgruppe	Schlusslesung
18.03.2025	Behandlung Gemeinderat	
03.04.2025	Bürgerversammlung	
24.04.2025	Information Lehrerschaft	
01.05.2025	Öffentlicher Informationsanlass	

1.8 Grundlagen

Bezeichnung	Autor	Datum
Energetisches Sanierungskonzept öffentliche Bauten	Brunner + Huber AG	12.10.2010
Gemeindeordnung	Gemeinde Eschenbach	01.01.2015
Stellungnahme zur Mehrbelastung durch PV-Anlage Schulhaus und Turnhalle Goldingen	SJB Kempster Fitze AG	29.10.2018
Vorstudie Bushof Dorftreff	Gemeinde Eschenbach	2021
Agglomerationsprogramm 4. Generation, Massnahmendokumentation Verkehr	Verein Agglo Obersee	30.04.2021
Standortevaluation Feuerwehrdepot der Gemeinde Eschenbach	Feuerschutzkommission Eschenbach	14.07.2021
Grundlagen zur Strategie Altersfragen	ValeCura	01.10.2021
Buskonzept ZürichseeLinth 2024	Amt für öffentlichen Verkehr, Kanton St. Gallen	08.10.2021
Aktualisierung Grundlagenbericht, Volumenstudie Pension Mürtchen, Eschenbach	R+K, Büro für Raumplanung AG	14.10.2022
Volumenstudie Gemeindehaus Eschenbach	R+K, Büro für Raumplanung AG	31.10.2022
Ortsbildinventar der Gemeinde Eschenbach	Gemeinde Eschenbach	04.04.2023
Anlagebuchhaltung Liegenchaften und dazugehörige Übersichtskarten	Gemeinde Eschenbach	06.06.2023
Kantonale Pflegeheimliste	Amt für Soziales, Kanton St. Gallen	Aug. 2023
Nutzenbewertung eines hindernisfreien Ausbaus der Bushaltestellen	Gemeinde Eschenbach	aktualisiert Feb. 2024
Abklärung Möglichkeit Schulraumerweiterung Primarschulhaus St. Gallenkappel	SJB Kempster Fitze AG	27.05.2024
Kommunale Richtplanung (Stand: Erlass Gemeinderat)	Gemeinde Eschenbach	03.09.2024
Schulen Eschenbach, Schulraumplanung 2024/25	ERR Raumplaner AG	20.12.2024

2. Statistische Grundlagen

2.1 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte

Finanz- und Vermögenswerte Die Gemeinde Eschenbach verfügt gemäss gemeindlicher Anlagebuchhaltung über folgenden Liegenschaftsbestand **per 06.06.2023**.

FV-Grundstück

Nicht überbaute Grundstücke u.a. auch landwirtschaftliche Grundstücke, vorsorglicher Landerwerb, Grundstücke die für Realersatz gehalten werden und ähnliche Grundstücke. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
26	16.2 ha	Fr. 6'392'800

VV-Grundstück

Nicht überbaute Grundstücke (Grünzonen, Parkanlagen, Bio- und Geotope, Landwirtschaftliche Flächen, u.a.); überbaute Grundstücke (Verwaltungsliegenschaften, Sportanlagen u.a.) ohne Grundstücke von Strassen, Wegen, Brücken, Wasserbauten und Waldungen. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
16	1.9 ha	Fr. 747'000

FV-Gebäude

Zu Anlagezwecken oder im Rahmen der Siedlungspolitik für einen Wiederverkauf gehaltene Liegenschaften inkl. deren Grundstücke. Nicht mehr benötigte Liegenschaften.

Gebäude			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
21	Fr. 11'167'000	Fr. 14'388'000	15	1.8 ha	Fr. 12'154'000

Übrige Tiefbauten

Kläranlagen, Kanalisationen, Deponien, Wasserversorgungsanlagen etc.

Tiefbauten			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
11	Fr. 1'610'000	Fr. 1'795'000	11	0.4 ha	Fr. 1'257'000

Hochbauten

Gebäude aller Art inkl. Einrichtungen (Heizung, Gebäudetechnik, Installationen etc.) jedoch ohne Mobiliar

Hochbauten			zugehörige Grundstücke		
Anzahl	Zeitwert	Neuwert	Anzahl	Fläche	Verkehrswert
79	Fr. 116'492'000	Fr. 136'923'000	46	19.9 ha	Fr. 84'231'000

TOTAL GRUNDSTÜCKE

Anzahl	Fläche	Verkehrswert
114	40.2 ha	Fr. 104'781'800

TOTAL GEBÄUDE/TIEF- UND HOCHBAUTEN

Anzahl	Zeitwert	Neuwert
111	Fr. 129'269'000	Fr. 153'106'000

2.2 Wohnbevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2023

Rund 10'000 Personen

Die ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Eschenbach beträgt im Jahr 2023 etwas mehr als 10'000 Personen (Kanton St. Gallen, 2023). Im Jahr 2000 lag die Bevölkerung noch bei ca. 7'800 Einwohner/-innen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 2'200 Personen. Pro Jahr sind das durchschnittlich 100 Einwohner oder 1 % mehr.

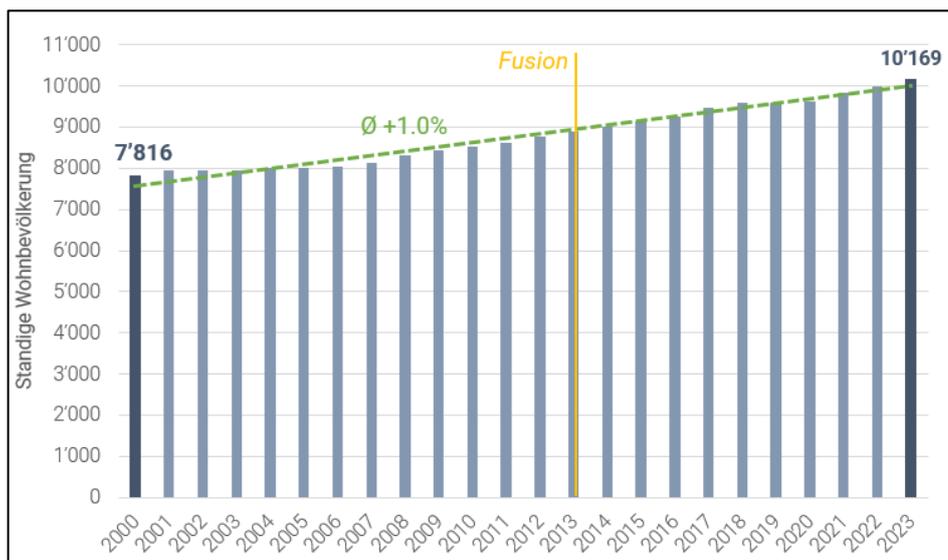


Abb. 2: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung in Eschenbach von 2000 bis 2023. Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen (2023)

Zwei Drittel in Eschenbach

Rund zwei Drittel der ständigen Wohnbevölkerung leben im Ortsteil Eschenbach (6'700 Personen). Etwa ein Fünftel der Bevölkerung wird dem Ortsteil St. Gallenkappel zugeschrieben (2'100 P.). Der restliche Teil der Wohnbevölkerung verteilt sich auf die übrigen Ortsteile (1'200 P.).

2.2.2 Bevölkerungsprognose bis 2050 gemäss Kanton St. Gallen

Prognostiziertes Wachstum von 0.9 % pro Jahr (Kanton)

Die Fachstelle für Statistik des Kantons St. Gallen rechnet für die Gemeinde Eschenbach mit dem Szenario «Trend». Das regionalisierte Bevölkerungsszenario «Trend» zum Kanton St. Gallen schreibt im Hinblick auf Wanderung, Fruchtbarkeit und Sterblichkeit die in den letzten Jahren beobachteten Trends in die Zukunft fort. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Zunahme von 0.9 % pro Jahr wird die Wohnbevölkerung von Eschenbach bis ins Jahr 2050 auf voraussichtlich 12'500 Einwohner/-innen ansteigen.

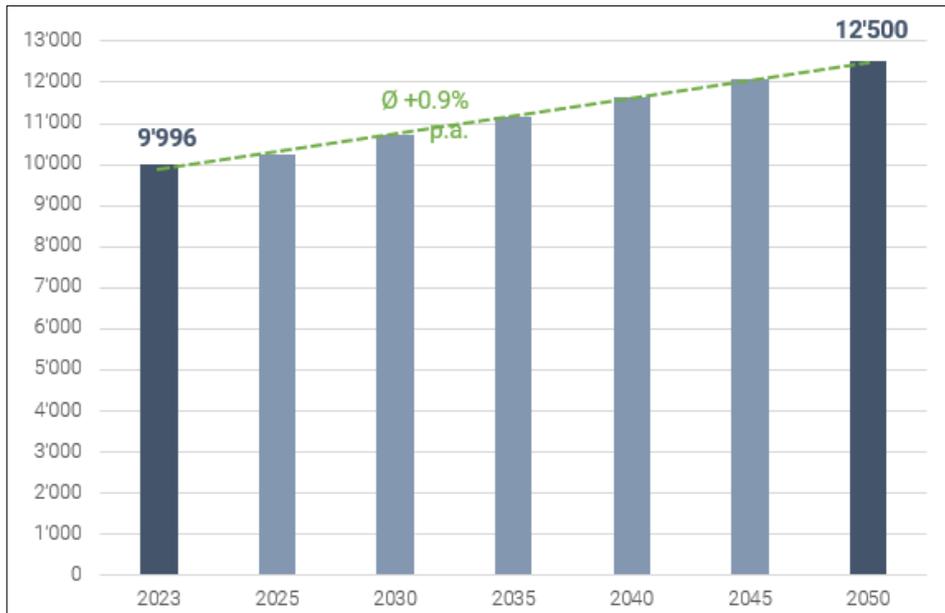


Abb. 3: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Szenario «Trend», Quelle: Fachstelle für Statistik Kanton St. Gallen (2023)

2.2.3 Angestrebtes Bevölkerungswachstum der Gemeinde

Angestrebtes Wachstum von 0.7 % pro Jahr (Gemeinde)

Die Gemeinde Eschenbach geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum kurzfristig stärker als 0.9 % und mittel- bis langfristig weniger stark sein wird. Im Rahmen des Planungshorizonts für die Rahmennutzungsplanung wird für das Jahr 2035 eine Bevölkerung von rund 11'000 Einwohnern und für das **Jahr 2040 von rund 11'400 Einwohnern** angestrebt. Die Richt- und Rahmennutzungsplanung wird auf ein massvolles Wachstum mit einer jährlichen Zunahme der Bevölkerung von rund **0.7 % bzw. 80 Einwohnern** ausgelegt. Das angestrebte Bevölkerungswachstum ist damit geringfügig niedriger als die Bevölkerungsprognosen des Kantons St. Gallen.

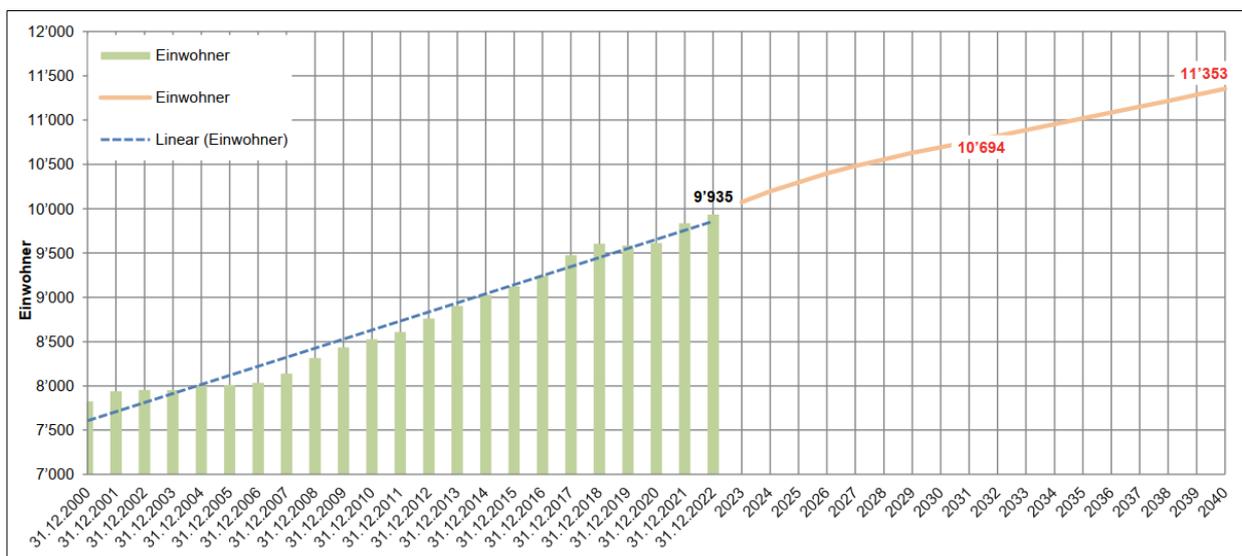


Abb. 4: Angestrebtes Bevölkerungswachstum der Gemeinde Eschenbach bis ins Jahr 2040, Quelle: Kommunale Richtplanung Gemeinde Eschenbach (2024)

2.3 Schulkinder

Schulraumplanung 2024/25

Im Sommer 2024 wurde die ERR Raumplaner AG durch die Gemeinde Eschenbach beauftragt, die Schulraumplanung zu aktualisieren. Die Ergebnisse sind in die Phase 2 der Liegenschaftsstrategie miteingeflossen. Im Sinne einer kongruenten Gesamtschau wurde, wo signifikante Änderungen auftraten, auch die bereits abgeschlossene Phase 1 der Liegenschaftsstrategie angepasst.

2.3.1 Entwicklung Schülerzahlen von 2007 bis 2023

Seit 2018 leicht zunehmende Schülerzahlen

Die gesamte Schülerzahl der Schulen Eschenbach umfasst die Stufen Kindergarten, Primarstufe und Oberstufe ohne auswärts beschulte Kinder und Kinder in Privatschulen. Im Zeitraum von 2007 bis 2023 lag die durchschnittliche Schülerzahl bei rund 1'180 Schüler-/innen (Quelle: Schulen Eschenbach, 2024). Insgesamt ist von 2007 bis 2015 eine leicht abnehmende Tendenz zu beobachten. Seit 2016 nehmen die Schülerzahlen wieder leicht zu. Der Anteil der Schulkinder, die auswärtig oder privat beschult werden, nimmt über die Jahre zu. Für das Jahr 2023 beträgt dieser Wert 7 %.

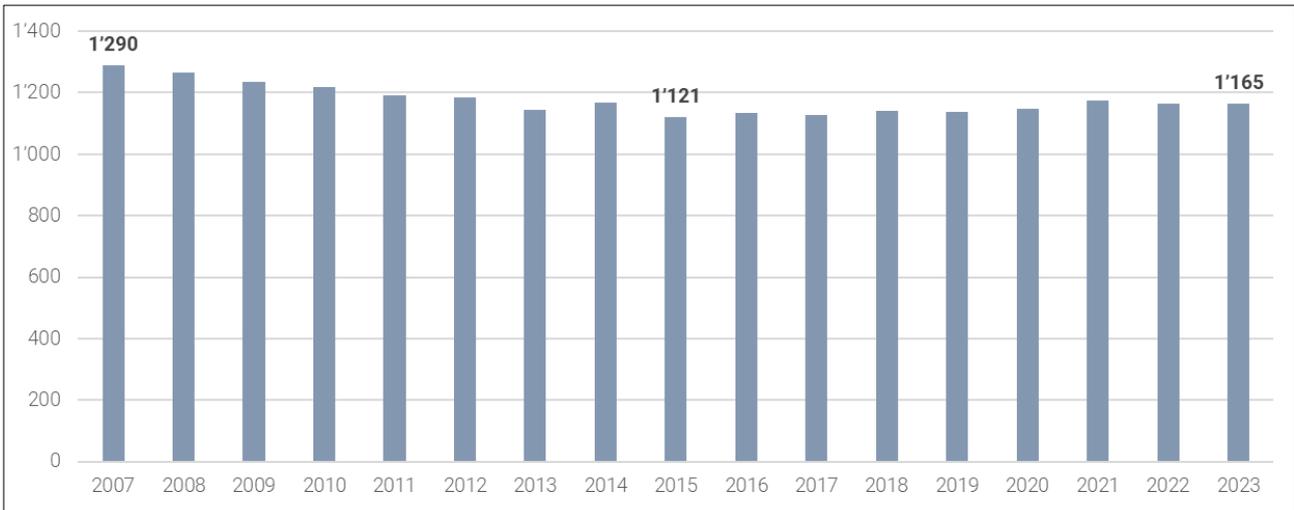


Abb. 5: Entwicklung der Schülerzahlen von 2007 bis 2023 (Stichtag: 1. Januar; exkl. auswärtig- und privatbeschulte Kinder). Quelle: Schulen Eschenbach (2024)

Vermeht Zuzug von Familien

Die Schülerquote ist die Anzahl Schüler pro 1'000 Einwohner pro Schuljahr. Die Schülerquote von Eschenbach lag in den letzten Jahren zwischen 9.5 und 12.6, mit einem Mittelwert von 11.4. Die Geburtenquote liegt in Eschenbach zwischen 7.6 und 11.0 mit einem Mittelwert von 9.8. Die Differenz zwischen der Schüler- und der Geburtenquote zeigt, dass vermehrt Familien mit Kindern in die Gemeinde ziehen.

2.3.2 Kurzfristige Schülerprognose bis 2028

Zunahme der Schulkinder

Anhand der aktuellen Schülerzahlen und den Geburtenzahlen der letzten Jahre kann eine relativ verlässliche kurzfristige Schülerprognose bis ins Jahr 2028 erstellt werden. Die Schulraumplanung 2024/25 rechnet damit, dass die Anzahl Schüler und Schülerinnen von 1'159 im Schuljahr 2023/24 auf 1'177 im Schuljahr 2027/28 ansteigen wird. Rechnet man mit einer Klassengrösse von 20 Kindern, so gibt es in den kommenden Jahren etwas mehr als 60 «Normklassen» pro Schuljahr (vgl. Abb. 6). Nicht einberechnet ist das Wanderungssaldo sowie die Kinder, welche privat oder auswärtig beschult werden.

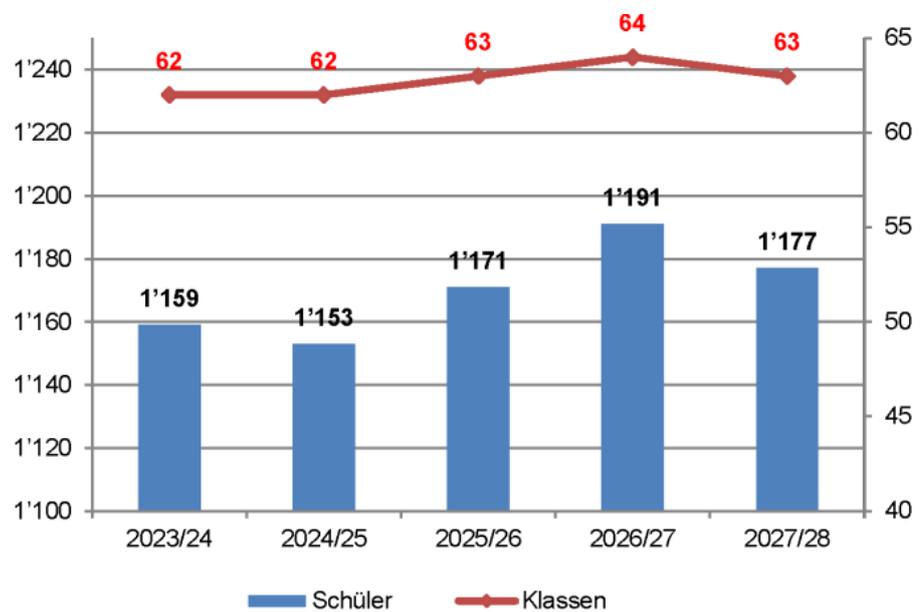


Abb. 6: Schülerprognose und Klassenplanung in der Gemeinde Eschenbach von 2023 bis 2028.
Quelle: Schulen Eschenbach, Schulraumplanung 2024/25

2.3.3 Langfristige Schülerprognose bis 2045

Schülerquote über Prognosewert

Aufgrund der Einwohner- und Schülerprognosen liegt die zu erwartende Schülerquote der Gemeinde Eschenbach bis ins Jahr 2045 bei etwa 11.0.

Planungswert

Um für die Schulraumplanung auf der sicheren Seite zu liegen, wurde als Prognosewert der Schülerzahl für die Schulen Eschenbach eine Schülerquote **von 11.0 mit einer Streuung zwischen 9.0 und 12.0 angenommen**. Bei einer gleichbleibenden Schülerquote von 11.0 steigt die Schülerzahl aufgrund der Zunahme der Einwohner theoretisch auf durchschnittlich 126 Schüler pro Schuljahr im Jahr 2035 bzw. auf durchschnittlich 134 Schüler pro Schuljahr im Jahr 2045 an.

6 – 7 Klassenzüge pro Jahr

Bei einer realistischen Bevölkerungsentwicklung und Schülerquote ist bis ins **Jahr 2045 mit 7 Klassenzügen** pro Jahr zu rechnen. Dies entspricht mindestens

77 Klassenzimmern. Bei einem übermässigen Bevölkerungswachstum und einer tendenziell hohen Schülerquote ist es möglich, dass **8 Klassenzüge pro Jahr** erforderlich sind. In diesem Fall wären 88 Klassenzimmer notwendig.

2.4 Ältere Menschen

2.4.1 Stand 2023

2023:
Jede 8. Person über 70 Jahre

In der Gemeinde Eschenbach lebten im Jahr 2023 rund 10'000 Einwohner/-innen. Die grösste Altersgruppe sind die 50 – 59-Jährigen, welche einen Anteil von 15 % an der Gesamtbevölkerung ausmachen. Die Senioren und Seniorinnen über 70 Jahre machen aktuell 13 % der ständigen Wohnbevölkerung bzw. rund 1'300 Personen aus.

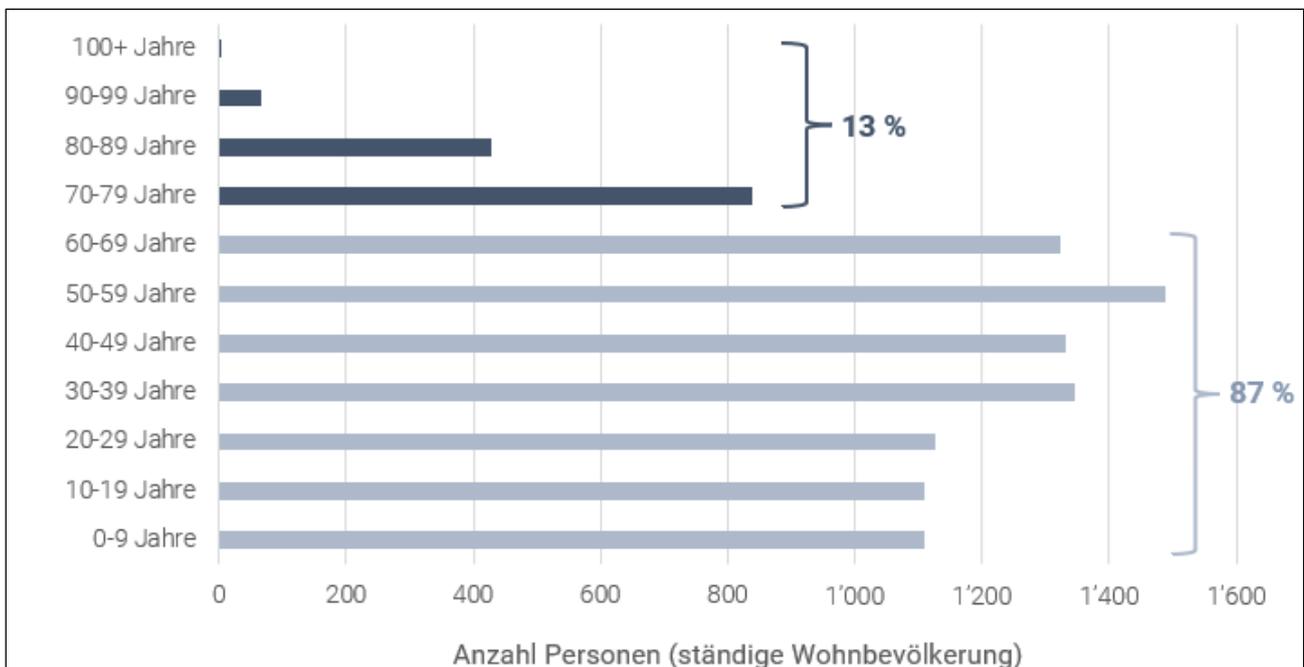


Abb. 7: Ständige Wohnbevölkerung der Gemeinde Eschenbach im Jahr 2023 unterteilt nach Altersgruppen, Quelle: Bundesamt für Statistik STATPOP (2023)

2.4.2 Prognostizierte Alterung der Bevölkerung

2050:
Jede 6. Person älter als 70 Jahre

Das Bundesamt für Statistik (BFS) geht in seinen Prognosen bis zum Jahr 2050 davon aus, dass sich die heutigen demographischen Tendenzen und die deutliche Alterung der Bevölkerung in der Schweiz fortsetzen werden. Der Anteil der Personen **über 70 Jahren wird 2050 bei ca. 17 %** der Gesamtbevölkerung sein¹. Bei einer Gesamtbevölkerung von total 12'500 Personen bedeutet das ca. 2'180 Senioren und Seniorinnen in Eschenbach.

¹ Entwicklung der Altersgruppen gemäss Referenzszenario 2050 des BFS für den Kanton St.Gallen auf die Gemeinde Eschenbach übertragen

3. Bestand

3.1 Bildung

3.1.1 Oberstufenzentrum Breiten, Eschenbach

Renovierte und moderne
Schulanlage

Das Oberstufenzentrum Breiten in Eschenbach umfasst die Sekundar- und Realschule. Die Schulanlage besteht aus verschiedenen Bauten. Der älteste Teil der Anlage stammt aus dem Jahre 1950. In den Jahren 1970 und 1990 erfolgten zwei Erweiterungsbauten. Der neuste Teil, ein hochmoderner Glasbau, stammt aus dem Jahre 2003. Die ganze Anlage ist renoviert und verfügt über modern eingerichtete Klassenzimmer und Spezialräume.

3.1.2 Schulhaus Kirchacker, Eschenbach

Sanierungsbedarf

Das Schulhaus Kirchacker wurde im Jahr 1974 erstellt und in den Jahre 1997/98 saniert. Im Schuljahr 2023/24 werden im Schulhaus Kirchacker elf Primarklassen und zwei Kindergartenklassen geführt. Fehlende Nebenräume und zum Teil kleine Zimmergrößen wirken sich nachteilig auf einen zeitgemässen Schulbetrieb aus. Hinzu kommt die Anordnung von Räumen im Untergeschoss, bei welchen aus sicherheits- und brandschutztechnischen Gründen Defizite vorhanden sind. Eine Bausubstanzprüfung wurde im Jahr 2020 gemacht. Insbesondere bei den Fenstern, dem Dach und den Böden besteht Sanierungsbedarf. Aufgrund der unzureichenden Wärmedämmung ist zudem eine energetische Sanierung erforderlich. Weiterer Sanierungsbedarf besteht bei der Fassade, Heizung, Beleuchtung, Lüftung und beim Trapezdach (PV-Anlage).



Abb. 8: Schulhaus Kirchacker, Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2014)

3.1.3 Schulhaus Dorf, Eschenbach

Betriebliche und
infrastrukturelle Defizite

Das Schulhaus Dorf befindet sich in einem geschützten Gebäude mit Erstellungsjahr 1901/19. Im Schulhaus Dorf sind zurzeit fünf Primarschulklassen untergebracht. Seit 2021 wird eine fünfte Klasse im kleinen «Religionszimmer» geführt. Die Platzverhältnisse und die Raumstrukturen sind für einen zeitgemässen Schulbetrieb ungeeignet. Problematisch sind die Raumgrössen und die teilweise fehlenden oder zu kleinen Gruppenräume. In den letzten Jahren wurden deshalb dringende Nutzungsänderungen mit der Auslagerung der Bibliothek und der Informatik vollzogen. Ein weiteres Defizit sind die Grösse und die Ausstattung der Aussenanlagen (Pausenplatz). Zudem ist der energetische und sicherheitstechnische Sanierungsbedarf des Schulhaus Dorf erkannt. Ein Beratungsbericht zur Gebäudesanierung (GEAK® Plus, P. Oberholzer, 2015) sowie eine Studie (P. Oberholzer, 2016) zur Gesamtsanierung des Gebäudes liegen vor.



Abb. 9: Schulhaus Dorf, Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2014)

3.1.4 Schulhaus Obergass, Eschenbach

Sanierungsbedarf

Im Schulhaus Obergass befinden sich aktuell sechs Primarschulklassen und die Musikschule. Auch im Schulhaus Obergass besteht Sanierungsbedarf der Aussenhüllen. Davon betroffen sind der Brandschutz, die Sicherheitsvorkehrungen und die Elektrik. Erforderlich ist auch eine energetische Sanierung. Ein weiteres Defizit sind die Grösse und die Ausstattung der Aussenanlagen (vgl. Kap. 3.1.3). Zudem besteht Potenzial für eine höhere Ausnützung des Areals.

3.1.5 Kindergarten Eschenbach

Ersatzbedarf für
Pavillon Kirchacker

In der Gemeinde Eschenbach gibt es mehrere Kindergärten. In Eschenbach gibt es die Kindergärten Ausserdorf, Pavillon Kirchacker und Schulhaus Kirchacker. Beim Kindergarten Pavillon Kirchacker handelt es sich um ein Gebäude mit Baujahr 1996, welches die baulichen Anforderungen nicht mehr erfüllt. Hier besteht Ersatzbedarf.



Abb. 10: Kindergarten-Pavillon Kirchacker, Eschenbach, Foto: R+K (Aug. 2023)

3.1.6 Schulergänzende Tagesstrukturen, Eschenbach

Kurzfristige Lösung

Ab Sommer 2024 sind die Gemeinden gesetzlich verpflichtet, ein schulergänzendes Betreuungsangebot zu stellen. Die Gemeinde Eschenbach plante auf dem ehemaligen Fabrikareal Eibert (Rössligass 11/13) ein solches Angebot zu schaffen. Eine Einsprache blockierte dieses Vorhaben. Das Projekt wird nicht weiterverfolgt. Alternativ wird ab Sommer 2025 im Werkdienstgebäude in Eschenbach Dorf eine Übergangslösung von etwa zwei Jahren angeboten.

Zudem bestehen in Eschenbach mehrere Spielgruppen und Kindertagesstätten, die teilweise auch privat geführt werden.

3.1.7 Schulhaus Dorf, Goldingen

Der Schulstandort umfasst ein Unterstufen- und Mittelstufenschulhaus mit Turnhalle sowie einen Kindergarten. Das Unterstufengebäude aus dem Jahr 1933 fiel im Jahr 1995 einem Brand zum Opfer und wurde im Folgejahr wieder aufgebaut. Die weiteren Gebäude kamen zwischen 1970 und 1973 hinzu.

3.1.8 Schuleinheit St. Gallenkappel und Walde

Das gemeinsame Schulangebot von St. Gallenkappel, Rüeterswil und Walde umfasst den Hauptstandort in St. Gallenkappel mit Primarschule, Kindergarten und Turnhalle sowie das Primarschulhaus in Walde. Der Schulstandort St. Gallenkappel wurde 1954 erbaut. In den Jahren 2015/2016 wurde die Aussenhülle saniert. Das Primarschulhaus Walde wurde 1961 erbaut. Es enthält nebst den Schulräumlichkeiten auch zwei Wohnungen. Ein Problem ist die Heizungseinrichtung, welche nur über die Schulräume zugänglich ist. Während den Schulferien können Störungen, welche die Wohnungen betreffen, nur sehr umständlich und zeitverzögert behoben werden. Ab 2030, spätestens 2035 zeichnet sich zudem ein gesamthafter energetischer Sanierungsbedarf ab. Das Schulhaus Rüeterswil ist seit 2014 geschlossen.

3.1.9 Schulstandorte Ermenswil und Bürg

Weitere Primarschulhäuser gibt es in Ermenswil und Bürg. An beiden Standorten gibt es zudem je einen Kindergarten. Das Schulhaus Ermenswil wurde saniert und nach einem fünfjährigen Unterbruch auf das Schuljahr 2017/18 wieder in Betrieb genommen. Den Fortbestand des Kindergarten-Pavillons Bürg gilt es mittelfristig zu klären.

3.2 Soziales und Gesundheitswesen

Flüchtlingsunterkunft	Das Wohnheim Arche an der Rapperswilerstrasse 16 bildet die Flüchtlingsunterkunft. Diese bietet Platz für maximal 50 Personen. Weitere Flüchtlinge werden in angemieteten Wohnungen untergebracht.
Jugendtreff	An der Dorfstrasse 11 in Eschenbach befindet sich das sogenannte Jugendbüro. Diese Räumlichkeit wird durch die Gemeinde gemietet und dient als Jugendtreff. Beim Dorftreff im Werkdienstgebäude befindet sich der Partyraum.
Alterswohnungen Eschenbach	An der Rapperswilerstrasse in Eschenbach bietet die Gemeinde 15 Alterswohnungen an.
Haus Mürtschen	Mit dem Pflegezentrum Eschenbach verfügt die Gemeinde Eschenbach über total 75 stationäre Pflegeplätze an zwei Standorten. Das Haus Mürtschen in Eschenbach wurde 1996 gebaut und bietet Raum für rund 50 Bewohner/-innen. Die ursprüngliche Ausstattung und Ausrichtung der Pension entsprechen mittlerweile nicht mehr den Anforderungen eines Pflegeheims, wie es heute hauptsächlich genutzt wird.



Abb. 11: Pflegezentrum Eschenbach, Haus Mürtschen, Foto: R+K (Aug. 2023)

Pflegeheim	Pflegeplätze	Zimmer
Haus Mürtschen, Eschenbach	45	42
Haus Berg, St. Gallenkappel	32	32

Tab. 1: Übersicht Kapazitäten des Pflegezentrums Eschenbach, Quelle: Amt für Soziales (2023)

- Gemeindebibliothek

Die Gemeindebibliothek ist im Haus Mürtschen des Pflegezentrums Eschenbach eingemietet. Sie befindet sich östlich vom Treppenhaus.
- Haus Berg

Den zweiten Standort des Pflegezentrums Eschenbach bildet das Haus Berg in St. Gallenkappel. Es bietet Raum für rund 30 Personen. Mit dem Abschluss der Erweiterungs- und Umbauarbeiten am Altersheim Berg im Jahr 2019 konnte die Wohnqualität deutlich gesteigert und eine zeitgemässe Versorgung für die nächsten Jahre sichergestellt werden.
- Alterswohnungen
St. Gallenkappel

Die Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) Eschenbach verfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat ein Projekt zur Realisierung von über 30 Alterswohnungen in St. Gallenkappel. Stand Februar 2025 befindet sich das Projekt in Planung.
- Bibliothek Goldingen

Goldingen verfügt im Untergeschoss des alten Schulgebäudes über eine vereinsgeführte Bibliothek mit 24 m².
- Wohnhaus Paradiesli

An der Rickenstrasse in Betzikon befindet sich das Wohnhaus Paradiesli mit Spielgruppe und Jugendtreff. Die Bausubstanz ist überaltert und weist einen massiven Sanierungsbedarf auf.

3.3 Verwaltung

Zur Miete Die zentrale Gemeindeverwaltung ist an der Rickenstrasse 12 in Eschenbach zur Miete untergebracht. Das Mietverhältnis ist für die Gemeinde langfristig aus finanzieller Sicht ungünstig. Zudem entsprechen die aktuellen Platzverhältnisse nicht mehr den zukünftigen Anforderungen. Der zunehmende Platzmangel akzentuiert sich.

3.4 Feuerwehr

Feuerwehr Die Feuerwehr Eschenbach hat drei bestehende Feuerwehrdepots. Diese befinden sich in Eschenbach, St. Gallenkappel und Hintergoldingen. Das Depot in Eschenbach weist Defizite bei der Ausstattung und der Grösse aus.

3.5 Werke

Werkhof Der Werkhof liegt in Eschenbach beim Dorftreff. Er weist einen Platzmangel auf.

Entsorgung Die Gemeinde betreibt in den verschiedenen Ortsteilen zwölf Entsorgungs-Sammelstellen:

- Entsorgungspark Gublen, Eschenbach (Platzmangel identifiziert)
- Sammelstelle Eschenbach, Dorftreff
- Sammelstelle Neuhaus, Rickenstrasse, Lenzikon
- Sammelstelle Bürg, Dorfstrasse
- Sammelstelle Lütschbach Lütschbachstrasse
- Sammelstelle Ermenswil, Dreiwaldstrasse
- Sammelstelle Goldingen Egligen, Schiebenacherstrasse
- Sammelstelle Goldingen Unterdorf, Vordermülistrasse
- Sammelstelle Hintergoldingen Mehrzweckgebäude
- Sammelstelle Hintergoldingen Schutt-Atzmännig
- Sammelstelle St. Gallenkappel, Post, Rickenstrasse
- Sammelstelle Walde, Oberrickenstrasse

3.6 Freizeit und Sport

Sportanlagen Im Jahr 2021 wurde die neue Dreifachsporthalle mit Kunstrasenplatz und Tiefgarage beim Dorftreff in Eschenbach eröffnet. Die Halle bietet viel Raum für Sport- und Kulturvereine sowie für den Sportunterricht der Schulen. Das Bauwerk wird durch eine Photovoltaikanlage von erneuerbarer Energie versorgt und über 15 Erdsonden beheizt. So erfüllt es hohe umwelttechnische Anforderungen und erreicht den Minergie-Standard.

Aussensportanlagen In der Gemeinde Eschenbach bestehen folgende Aussensportanlagen:

- Fussballplätze, Eschenbach;
- Beachvolleyball-Anlage, Eschenbach;
- Skatepark, Eschenbach;
- Sowie mehrere Spielwiesen bei den Schulanlagen.

Turnhallen In der Gemeinde Eschenbach gibt es fünf Einfachturnhallen:

- Breiten, Eschenbach;
- Kirchacker, Eschenbach;
- Dorftreff, Eschenbach (mit Bühne für Kulturveranstaltungen);
- St. Gallenkappel;
- Goldingen.



Abb. 12: Dreifachsporthalle mit Kunstrasenplatz und Beachvolleyballfeldern in Eschenbach, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2022)

Custorhaus Das historisch bedeutsame Custorhaus wird durch die Gemeinde für öffentliche, kulturelle und private Anlässe zu Verfügung gestellt.

Mehrzweckgebäude In Hintergoldingen und St. Gallenkappel gibt es je ein Mehrzweckgebäude. Für das Mehrzweckgebäude Holz in St. Gallenkappel hat der Gemeinderat im November 2023 eine Heizungssanierung in Auftrag gegeben.

3.7 Mobilität

Bushof «Dorftreff» Der Bushof «Dorftreff» ist eine wichtige regionale Busdrehscheibe mit insgesamt sechs Buslinienästen. Der heutige Bushof wurde im Jahr 2023 provisorisch saniert, um den mobilitätseingeschränkten Menschen den Ein-/Ausstieg ohne fremde Hilfe zu ermöglichen. Die Anlage entspricht damit zwar den geltenden gesetzlichen Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG), die Bushaltestelle ist aber betrieblich noch nicht optimal für den zukünftigen Busbetrieb ausgestaltet.

Bushaltestellen Daneben gibt es in der Gemeinde Eschenbach gemäss Nutzenbewertung eines hindernisfreien Ausbaus weitere Bushaltestellen, die noch nicht die Anforderungen des BehiG erfüllen:

- Eschenbach, Bildstöckli (nicht realisierbar);
- Eschenbach, Oberfeld (schwer umsetzbar);
- Goldingen, Baumgarten (nicht umsetzbar)
- Goldingen, Egligen (bedingt umgesetzt);
- Goldingen, Löffel (nicht umsetzbar);
- Goldingen, Oberdorf (schwer umsetzbar);
- Goldingen, Vordersagen (keine Priorität);
- Goldingen, Wolfertingen (nicht umsetzbar);
- Hintergoldingen, Austrasse (keine Priorität);
- Hintergoldingen, Kapelle (keine Priorität);
- Hintergoldingen, Sonne (nicht umsetzbar);
- Neuhaus, Industrie;
- Neuhaus, Lenzikon (Nord evt. umsetzbar mit privatem Bauprojekt);
- Neuhaus, Ochsen (schwer umsetzbar);
- Neuhaus, Post (schwer umsetzbar);
- St. Gallenkappel, Kronenwiese;

3.8 Zivilschutz

Zivilschutzanlage Unterhalb des Wohnheims Arche befindet sich die Zivilschutzanlage Eschenbach. In St. Gallenkappel besteht eine weitere Zivilschutzanlage, die regelmässig militärisch genutzt wird. In Walde befindet sich neben dem Schulhaus ein weiterer Zivilschutzraum.

3.9 Weitere Objekte

Sämtliche erfassten Objekte und Liegenschaften sind in Beilage 3 sowie in den Listen in den Kapiteln 6 und 7 aufgeführt.

4. Bedürfnisse

4.1 Schulraum

4.1.1 Quantitative Bedürfnisse

Schulraumplanung von ERR Raumplaner AG	Der quantitative Schulraumbedarf mit Prognosehorizont 2045 basiert auf der separaten Schulraumplanung 2024/25 von ERR Raumplaner AG. Diese ermittelt den Bedarf an Schulraum aufgrund der Bevölkerungsprognose. Die Schulraumplanung wird periodisch fortgeschrieben, wodurch für Phase 2 der Liegenschaftsstrategie eine aktualisierte Datengrundlage gegenüber der Phase 1 verwendet werden konnte.
Oberstufe	Die Schülerprognose für das Jahr 2045 zeigt, dass in der Oberstufe je 3 – 4 Klassen Real und Sek pro Schuljahr zu erwarten sind. Dies erfolgt unter Annahme, dass die Schüler gleichmässig auf die Sek und Real aufgeteilt sein werden. Für das Oberstufenzentrum Eschenbach bedeutet das, dass ab ca. 2045 ein zusätzliches Klassenzimmer für den Realunterricht benötigt wird.
Eschenbach	Aufgrund der Schülerprognosen bis 2045 ist im Ortsteil Eschenbach mit zusätzlichen Schülern und Kindergarten-Kindern zu rechnen. In Eschenbach besteht ab ca. 2030 ein Schulraumbedarf von einem Klassenzimmer für den Kindergarten und ab ca. 2040 Bedarf für ein zusätzliches Klassenzimmer für die Primarschule .
St. Gallenkappel / Walde	Für die Ortsteile St. Gallenkappel und Walde zeichnet sich eine leichte Tendenz ab, dass ab 2045 ein zusätzliches Klassenzimmer benötigt wird.
Goldingen	Auch in der Ortschaft Goldingen führt die Bevölkerungszunahme ab ca. 2025 zu einem zusätzlichen Schulraumbedarf von einem Klassenzimmer für den Kindergarten. Bis ins Jahr 2045 könnten zudem auch die Primarklassen ein weiteres Zimmer benötigen.
4.1.2 Qualitative Bedürfnisse	
Befragung Schulpersonal	Die Bedürfnisse und Wünsche der Schulen wurden mit einer Befragung der Schule Eschenbach im Frühling 2023 ermittelt. Die Bedürfnisse wurden für die Schulhäuser Kirchacker, Dorf und Obergass in Eschenbach befragt. Im Winter 2024/25 wurde im Zuge der Phase 2 der Liegenschaftsstrategie eine Umfrage bei den Schulstandorten Goldingen, St. Gallenkappel und Walde durchgeführt.

Schulhaus Kirchacker	<p>Beim Schulhaus Kirchacker in Eschenbach besteht das Bedürfnis bzw. der Wunsch für folgende zusätzliche Räume:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Grösseres Lehrer-/Schulleitungszimmer; ■ Vorbereitungsraum inkl. Lehrerbibliothek; ■ Mehrzweckraum Gestalten/Musik (ca. 70 m²); ■ Ressourcenzimmer (ca. 70 m²); ■ Nutzung Gänge für Lernlandschaften (z.B. Waben); ■ Erneuerung Spielplatz.
Schulhäuser Dorf und Obergass	<p>Bei den beiden Schulhäusern Dorf und Obergass wurden folgende Bedürfnisse ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 1 Klassenzimmer mit Gruppenraum (SH Dorf); ■ Einige grössere Klassenzimmer; ■ Aula für die Schuleinheit Dorf/Obergass; ■ Öffentliche Parkplätze im Dorfkern; ■ Kinder- und zeitgerechter Pausenplatz.
Schulhaus Goldingen	<p>Beim Schulstandort Goldingen wurden folgende Bedürfnisse genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ein zusätzliches Klassenzimmer (ca. 75 m²) ■ Grössere Klassenzimmer und Kindergartenräume ■ Zusätzliche Gruppenräume und Garderoben ■ Grössere Bibliothek im UG ■ Einen neuen Geräteraum in der Turnhalle ■ Bemalungen und Spiele auf dem Pausenplatz wie in St. Gallenkappel
Schulstandort St. Gallenkappel und Walde	<p>Der Schulstandort besteht aus dem Hauptstandort in St. Gallenkappel und dem Primarschulhaus in Walde. Die Umfrage ergab folgende Bedürfnisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Einen grösseren Materialraum im UG für den Kindergarten in St. Gallenkappel ■ Einen grösseren Kindergartenraum im 1. OG für die grösseren Jahrgänge und einen Warmwasseranschluss in St. Gallenkappel ■ Ein grösseres Logopädie- und DAZ-Zimmer (Deutsch als Zweitsprache) in St. Gallenkappel ■ Mehr Platz im Kopierraum, im Material- und Pausenraum und im Technikraum im Schulhaus St. Gallenkappel ■ Ein grösseres Klassenzimmer im 2. OG des Schulhauses St. Gallenkappel ■ Mehr Gruppenräume am Schulstandort St. Gallenkappel ■ Einen grösseren Raum für die Geräte und Maschinen des Hauswirts in St. Gallenkappel

- Mehr Platz für den Werkraum, das Lehrerzimmer, die IT und eine Kochgelegenheit im Schulhaus Walde
- Behindertengerechte Aussenanlagen in Walde
- Mehr Parkplätze in Walde (Schule ist in Abklärung für Zumietlösung)

Ergänzende Angebote Zusätzlich besteht in der Gemeinde Eschenbach Bedarf für schul- und familienergänzende Betreuung (SEB und FEB) wie z.B. Kindertagesstätten und für schulergänzende Tagesstrukturen (SET, bis und mit 6. Klasse).

4.2 Bibliothek

Bibliothek Gemäss den Richtlinien zu öffentlichen Bibliotheken von Bibliosuisse (2020) ist ab einer Einwohnerzahl von 10'000 pro 1'000 Einwohner eine Fläche von 40 m² erforderlich. Aktuell würde das eine Fläche von 400 m² bedeuten. Zum Vergleich, aktuell umfassen die Bibliotheken Eschenbach und Goldingen zusammen über eine Fläche von 114 m².

4.3 Pflegeplätze

Erweiterung Alters- und
Pflegheim Für die Abschätzung des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen wird das Planungswerkzeug des Amts für Soziales Kanton St. Gallen verwendet. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung wird für das Jahr 2035 von einem Bedarf zwischen 111 und 166 Betten ausgegangen (Amt für Soziales, Kanton St. Gallen, 2023). Um den zusätzlichen **Bedarf an stationären Pflegeplätzen** zu decken, soll die Pension Mürtschen in Eschenbach mit einem Erweiterungsbau ergänzt werden. Die durchgeführte Volumenstudie hat ergeben, dass für die Gewährleistung des Raumprogrammes rund 2'500 m² Bruttogeschossflächen benötigt werden. Im Haus Berg in St. Gallenkappel besteht derzeit kein Bedarf für zusätzliche Heimplätze. Der effektive Bedarf ist unklar, da dieser von regionalen und kantonalen Strategien abhängig ist.

4.4 Alterswohnungen

Mehr Alterswohnungen Aufgrund der demographischen Entwicklung steigt in den kommenden Jahrzehnten der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung deutlich. Demnach wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen weiter zunehmen. Mögliche Reserveflächen für künftige Bedürfnisse sind in der Liegenschaftsstrategie zu bestimmen.

4.5 Gemeindeverwaltung

Neues Gemeindehaus	Die Gemeindeverwaltung Eschenbach ist aktuell zur Miete untergebracht. Die Gemeinde beabsichtigt ein neues Gemeindehaus zu erstellen. Als neuen Standort beplant die Gemeinde das Areal Breiten (Oberstufenzentrum) an der Rickenstrasse. Hierzu wurde durch die Gemeinde eine Liegenschaft (1264E) erworben, was die Entwicklungsmöglichkeit zusätzlich steigert. Anhand einer Volumenstudie wurden Platzbedarf und -angebot geklärt und das Projekt gestartet.
Projektwettbewerb	Im Jahr 2024 wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Projekt «Zaunkönig» der Raumfindung Architekten, Rapperswil, überzeugte die Jury am meisten. Das Programm sah ein Raumprogramm von ca. 1'500 m ² Nutzfläche inkl. Schulverwaltung vor (ohne Räume im Untergeschoss). An den heutigen Standorten hat die Gemeindeverwaltung eine Nutzfläche von ca. 1'000 m ² und die Schulverwaltung ca. 200 m ² (ohne Kellerräume, Archiv etc.).
Schulhaus Dorf für Verwaltung ungeeignet	Bevor sich die Möglichkeit für den erwähnten Liegenschaftserwerb bot, waren auch noch andere Standorte in Betracht gezogen worden, u. a. das Schulhaus Dorf, Eschenbach. Die Idee, dieses im Fall einer Umnutzung in ein Verwaltungsgebäude umzubauen, zerschlug sich schon nach einem ersten näheren Blick darauf. Das 120-jährige, unter Schutz stehende Gebäude könnte nicht bedürfnisgerecht umgebaut und erweitert werden. Zudem böte es nur gerade etwa die Hälfte des für die Gemeinde- und Schulverwaltung benötigten Platzes, sogar noch deutlich weniger als die heutige Gemeindeverwaltung im Zentrum Ebnet.
Kombination mit neuem Feuerwehrdepot ungeeignet	Aufgrund der komplett unterschiedlichen Bedürfnisse an Standort und Konzeption nicht infrage kam ausserdem eine Kombination von Feuerwehrdepot und Gemeindeverwaltung. Als sehr vorteilhaft erwiesen hat sich hingegen das Vorhaben, die Gemeinde- und Schulverwaltung am Standort des Oberstufenzentrums Breiten zusammenzuführen. Auf Verwaltungs- und Schulebene lassen sich dabei die besten Synergien erzielen, was auch einem der Ziele der Einheitsgemeinde entspricht. Sollte in ferner Zukunft einmal eine Erweiterung des Oberstufenzentrums erforderlich werden, besteht innerhalb des Areals noch viel Potenzial.

4.6 Feuerwehrdepot

Feuerwehrdepot	Die Gemeinde Eschenbach hat im Jahr 2021 eine Standortevaluation für ein neues Feuerwehrdepot durchgeführt. Geprüft wurden sechs Standorte in Eschenbach, Neuhaus und St. Gallenkappel, die allesamt an Hauptverkehrsachsen liegen.
----------------	---

Geeignetster Standort	Der am besten geeignete Standort ist der Standort Twirren auf der Parzelle 203E in Eschenbach. Gemäss Feuerschutzkommission ist der Hauptvorteil die Lage des Standorts. Das Einrücken im Alarmfall ist aus allen Gemeindeteilen möglich. Das Gebiet ist gut vorerschlossen, mit Wasser, Gas sowie Abwasser. Die Fruchtfolgefläche von ca. 3'100 m ² , welche kompensiert werden muss, kann bei nahe gelegenen Grundstücken, welche schon als Fruchtfolgefläche ausgeschieden sind, erweitert werden. Der Standort ist der Favorit der Feuerschutzkommission und wird in Zukunft die Arbeit sowie die Einsatzzeiten der FW Eschenbach deutlich vereinfachen und verbessern können. Mit dem Neubau kann somit das vorhandene Platzproblem gelöst werden.
Teilnutzungsplanung	Für die Einzonung der Fläche läuft zurzeit ein Teilnutzungsplanungsverfahren. Die Landverhandlungen verzögern sich aufgrund eines laufenden Rechtsverfahrens.
Einschränkungen	Über dem für ein neues Feuerwehrdepot am besten geeigneten Standort Twirren verläuft eine Hochspannungsleitung. Gemäss Verordnung über nichtionisierende Strahlung (NISV) bestehen infolge Hochspannungsleitung Einschränkungen für zusätzliche Orte mit empfindlichen Nutzungen (OMEN). Aus diesem Grund ist am Standort Twirren ein kombiniertes Gemeindeverwaltungs- und Feuerwehrgebäude nicht realisierbar.

4.7 Werkhof

Werkhof	Sobald das neue Feuerwehrdepot realisiert wird, können am derzeitigen Standort Dorftreff zusätzliche Flächen für den Werkdienst genutzt werden.
---------	---

4.8 Entsorgungspark

Entsorgung	Der bestehende Entsorgungspark hat aktuell knappe Kapazitäten für die Sammlung von Wertstoffen. Falls künftig mehr Wertstoffe gesammelt werden sollen, muss ein neuer oder zusätzlicher Standort in Betracht gezogen werden.
------------	--

4.9 Bushof

Bushof	Der seit Jahren dienende Bushof wurde provisorisch an die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes angepasst. Seit Dezember 2023 führt die vorgenommene Taktverdichtung des Busfahrplans zu mehr Stopps an der Haltestelle. Am heutigen Standort soll ein hindernisfreier und längerfristig zukunfts-tauglicher Bushof entwickelt werden, der die betrieblichen und qualitativen Anforderungen erfüllt. Das Ziel ist eine attraktive regionale Busdreh-scheibe zu
--------	---

realisieren. Dies bedingt eine Umgestaltung des Dorftreffs. Das Projekt wurde in das Aggloprogramm Obersee aufgenommen, um Unterstützung durch Bundesbeiträge geltend machen zu können. Voraussetzung ist die Umsetzung bis Ende 2028.



Abb. 13: Vorstudie Bushof Dorftreff für Agglomerationsprogramm, Quelle: Verein Agglo Obersee (2021)

4.10 Naherholung und Freizeit

Öffentliche Parkanlage

Im Zentrum von Eschenbach fehlt ein Ort, wo sich Menschen treffen, bewegen und erholen können. Im Zusammenhang mit dem weiteren Wachstum und den baulichen Verdichtungen werden solche innerörtlichen Freiräume immer wichtiger. Der Bevölkerung soll ein attraktiver und nahe liegender Freizeit- und Erholungsort angeboten werden. An zentraler Lage soll deshalb eine öffentliche Parkanlage geschaffen werden. Je nach Standort soll der Park eine Grösse von ca. 4'000 bis 5'000 m² haben.

Bademöglichkeit

In Eschenbach gibt es keinen öffentlichen Badeplatz. Von Seiten der Bevölkerung besteht die Nachfrage nach einer Bademöglichkeit. Ein Badeweiher würde das Naherholungsangebot von Eschenbach ergänzen. Ein Badesee soll naturnah gestaltet und optimalerweise mit einem kleinen Restaurationsbetrieb ergänzt werden. Als Referenzbeispiel dient der Badesee Rufalipark Misanenga in Obersaxen (GR). Der Badesee hat eine Fläche von ca. 1'900 m². Die ganze Anlage umfasst ein ca. 8'000 m² inkl. Liegewiese, Bistro, Spielplatz und Volleyballfelder. In einer angepassten Form wäre dieses Angebot weiter zu prüfen.



Abb. 14: Beispiel Badesee Rufalipark Misanenga Obersaxen, Quelle: Badi-info.ch (2023)

- Spielplätze** Die Gemeinde möchte das Freizeit- und Sportangebot für die lokale Bevölkerung verbessern. Deshalb wurden im kommunalen Richtplan mögliche Standorte festgelegt. Diese befinden sich meist auf privatem Grund und werden in Abstimmung mit der jeweiligen Grundeigentümerschaft realisiert. Da keine Wechselwirkungen mit Liegenschaften der Gemeinde Eschenbach zu erwarten sind, wird die Thematik in der vorliegenden Liegenschaftsstrategie nicht weiter behandelt.
- Pumptrack** Von Seiten des Veloclubs Eschenbach besteht das Bedürfnis, einen Pumptrack zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll die Kombination mit einem Skatepark geprüft werden.

4.11 Weitere Bedürfnisse

- Strategische Reserven** Neben dem identifizierten und nachgewiesenen Bedarf wird es zukünftige weitere Bedürfnisse der nächsten Generation geben wie z.B. ein Hallenbad. Mit einer vorausschauenden Planung sollen Reserveflächen für künftige Bedürfnisse gesichert werden.

5. Strategie

5.1 Methodik

Kategorisierung Zur besseren Übersicht und Vergleichbarkeit wurden die erfassten Liegenschaften in folgende Kategorien eingeteilt:

-  Bildung
-  Soziales und Gesundheitswesen
-  Verwaltung und Werkhof
-  Mobilität
-  Zivilschutz
-  Weitere

Kernfragen Für alle strategischen Objekte und Flächen in Gemeindebesitz wurde eine Strategie formuliert. Diese basiert auf folgenden Aspekten:

- **Standort:** Stimmt der Standort auch längerfristig? Hat die Gemeinde in den nächsten 15 Jahren für den Standort einen Eigenbedarf?
- **Nutzung:** Wie verändern sich die Nutzerbedürfnisse langfristig? Welches Raum- und Flächenangebot muss die Gemeinde dafür bereitstellen?
- **Zustand:** Wie ist der Gebäudezustand heute und wie entwickelt er sich in den nächsten Jahren? Welche Bau- und Unterhaltsprojekte stehen kurz-, mittel- und langfristig an?

Differenzierte Strategieansätze

Auf Basis dieser Aspekte wurden durch die Arbeitsgruppe die Haupt- und Detailstrategie ausgearbeitet:



Erläuterung

Hauptstrategie	Detailstrategie	Erläuterung
Entwickeln	Verändern	Bauliche Veränderung innerhalb des Bestands
	Erweitern	Anbauen, aufstocken oder verdichten
	Ersetzen	Abbrechen und ersetzen
	Neu bauen	Neubau auf unbebauter Fläche
Halten	Weiter so	Optimierte Instandhaltung inkl. energetische Sanierungen
	Zuwarten	Minimale Instandhaltung
	Vermieten	Vermietung, Dauer gemäss Mietvertrag
Veräussern	Verkaufen	Verkauf der Liegenschaft an Dritte
	Abgabe Baurecht	Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts

6. Strategie Dorf Eschenbach

Aus den gewonnenen Erkenntnissen wurden den Liegenschaften im Ortsteil Eschenbach Dorf untenstehende Strategien zugeteilt. Die Nummer bezieht sich auf den Bestandesplan Eschenbach Dorf in Beilage 3.

Nr.	Kategorie	Bezeichnung	Hauptstrategie	Detailstrategie	Anmerkung
B01	Bildung	Turnhalle, Aula	Halten	Zuwarten	
B02	Bildung	Schulhaus Breiten	Halten	Zuwarten	
B03	Bildung	Schulverwaltung Breiten	Entwickeln	Ersetzen	
B04	Bildung	Kita, Spielgruppe	Halten	Zuwarten	
B05	Bildung	Schulhaus Dorf	Halten	Weiter so	
B06	Bildung	Schulhaus Obergass	Entwickeln	Ersetzen	
B07	Bildung	Kindergarten Pavillon Kirchacker	Entwickeln	Ersetzen	
B08	Bildung	Kindergarten Ausserdorf	Entwickeln	Ersetzen	
B09	Bildung	Schulhaus, Kindergarten Kirchacker	Halten	Weiter so	
M01	Mobilität	Veloraum	Entwickeln	Ersetzen	
M02	Mobilität	Garagen	Entwickeln	Ersetzen	
M03	Mobilität	Buswartehäuschen	Halten	Zuwarten	
M04	Mobilität	Parkplatz	Halten	Weiter so	
M05	Mobilität	Garage	Entwickeln	Verändern	Grösse Schulbus beachten
M06	Mobilität	Garagentrakt	Halten	Zuwarten	
M07	Mobilität	Autounterstand	Halten	Zuwarten	
M08	Mobilität	Tiefgarage	Halten	Zuwarten	
S01	Soziales und Gesundheitswesen	Generationenhaus Eschenbach	Halten	Weiter so	abgegeben im Baurecht
S02	Soziales und Gesundheitswesen	Alters- und Pflegeheim (Haus Mürtschen)	Halten	Zuwarten	
S03	Soziales und Gesundheitswesen	Asylunterkunft	Halten	Zuwarten	
S04	Soziales und Gesundheitswesen	Alterswohnungen Ausserdorf	Halten	Zuwarten	
V01	Verwaltung und Werkhof	Schopf	Halten	Zuwarten	
V02	Verwaltung und Werkhof	Magazin	Halten	Zuwarten	
V03	Verwaltung und Werkhof	Schopf	Halten	Zuwarten	
V04	Verwaltung und Werkhof	Werkdienstgebäude	Halten	Zuwarten	
V05	Verwaltung und Werkhof	Materiallagerraum	Halten	Zuwarten	
V06	Verwaltung und Werkhof	Entsorgungsstelle	Entwickeln	Verändern	
W01	Weitere	Geräteraum	Halten	Zuwarten	
W02	Weitere	WC-Haus	Halten	Zuwarten	
W03	Weitere	Einfamilienhaus	Entwickeln	Ersetzen	
W04	Weitere	Garderobenhaus	Halten	Zuwarten	
W05	Weitere	Dreifamilienhaus	Halten	Zuwarten	Schutzobjekt
W06	Weitere	WC-Anlage	Halten	Zuwarten	
W07	Weitere	Friedhofgebäude	Halten	Zuwarten	
W08	Weitere	Custorhaus	Halten	Zuwarten	Schutzobjekt
W09	Weitere	Kleintierstall	Halten	Zuwarten	
W10	Weitere	Mehrfamilienhaus	Halten	Zuwarten	Schutzobjekt
W11	Weitere	Waschhaus	Halten	Zuwarten	Schutzobjekt
W12	Weitere	Zweifamilienhaus	Halten	Zuwarten	Schutzobjekt
W13	Weitere	Strategische Reserve	Halten	Zuwarten	
W14	Weitere	Velounterstand	Halten	Zuwarten	
W15	Weitere	Dorftreff, Dreifach-Turnhalle, Feuerwehrdepot	Entwickeln	Erweitern	Umnutzung Feuerwehrdepot
W16	Weitere	Materialraum, Kiosk	Halten	Zuwarten	
W17	Weitere	Acker, Wiese	Halten	Zuwarten	
W18	Weitere	Acker, Wiese	Halten	Zuwarten	
W19	Weitere	Scheibenstand	Halten	Zuwarten	
Z01	Zivilschutz	Zivilschutzanlage, Militärunterkunft	Halten	Zuwarten	

7. Strategie weitere Ortsteile

In Phase 2 wurde die Liegenschaftsstrategie um die weiteren Ortsteile von Eschenbach erweitert. Anhand der eruierten Bedürfnisse wurden nachfolgende Strategien festgelegt. Die Nummern beziehen sich auf den jeweiligen Plan in Beilage 3.

Nr.	Kategorie	Bezeichnung	Hauptstrategie	Detailstrategie	Anmerkung
Bürg					
B10	Bildung	Schulhaus Bürg	Halten	Weiter so	
B11	Bildung	Kindergarten Bürg	Entwickeln		Fortbestand Pavillon klären
T01	Technische Infrastruktur	Betriebsgebäude ehemalige ARA	Halten	Zuwarten	
V07	Verwaltung und Werkhof	Entsorgungsstelle	Halten	Zuwarten	
W20	Weitere	Altes Feuerwehrmagazin	Halten	Weiter so	Vermietet an Dritte.
W21	Weitere	Lagerraum Feuerwehr (altes Spritzenhaus)	Halten	Weiter so	
Ermenswil					
B12	Bildung	Schulhaus/Kindergarten	Halten	Zuwarten	
M09	Mobilität	Reihengaragen, strategische Reserve	Halten	Zuwarten	Gebrauchsleihe
W22	Weitere	Strategische Reserve	Halten	Zuwarten	vergeben in Gebrauchsleihe
W23	Weitere	Hoch-, Flachmoor	Halten	Weiter so	vergeben in Gebrauchsleihe
Goldingen					
B13	Bildung	Schulhaus Goldingen	Entwickeln	Verändern	
M10	Mobilität	Buswartehaus mit WC, Entsorgung, Tankstelle	Halten	Zuwarten	Tankstelle im Baurecht
M11	Mobilität	Parkplatz	Halten	Weiter so	
M12	Mobilität	Strassenparzelle mit Bushaltestelle	Halten	Zuwarten	
M13	Mobilität	Bushaltestelle, Entsorgungsplatz	Entwickeln	Verändern	
V08	Verwaltung und Werkhof	Wegmacherschuppen, Lager Werkdienst	Halten	Zuwarten	
V09	Verwaltung und Werkhof	Schopf	Halten	Zuwarten	
V10	Verwaltung und Werkhof	Feuerwehrmuseum	Halten	Weiter so	
W24	Weitere	Mehrfamilienhaus	Halten	Vermieten evtl. in Ergänzung	
W25	Weitere	Brunnen Dorfplatz	Halten	Zuwarten	
W26	Weitere	Friedhof, Totenhaus	Halten	Zuwarten	
W27	Weitere	Acker, Wiese, Wald	Entwickeln	Neu bauen	
Hintergoldingen					
F01	Freizeit und Sport	Sportplatz	Halten	Zuwarten	
W28	Weitere	Mehrzweckgebäude, Entsorgung, Salzsilo, Feuerwehrdepot	Halten	Weiter so	
W29	Weitere	Wohnhaus (ehemaliges Schulhaus)	Halten	Vermieten evtl. in Ergänzung	
Neuhaus					
F02	Freizeit und Sport	Spielplatz	Halten	Zuwarten	
V11	Verwaltung und Werkhof	Entsorgung (Magazin)	Entwickeln	Verändern	Vorläufig strategische Reserve. Strategie bezieht sich auf Entsorgung.
Rüeterswil					
W30	Weitere	Entsorgungsplatz, Spritzenhaus	Halten	Zuwarten	

St. Gallenkappel					
B14	Bildung	Schulstandort St. Gallenkappel	Entwickeln	Verändern	
S05	Soziales und Gesundheitswesen	Pflegezentrum Eschenbach (Haus Berg)	Halten	Zuwarten	
S06	Soziales und Gesundheitswesen	Reserviert für Projekt Alterswohnungen	Entwickeln	Neu bauen	
V12	Verwaltung und Werkhof	Salzsilo, Magazin	Halten	Weiter so	
V13	Verwaltung und Werkhof	Mehrzweckgebäude, Entsorgung, Feuerwehrdepot, Zivilschutzanlage, Salzsilo, Garage	Entwickeln	Verändern	
W31	Weitere	Strategische Reserve	Halten	Zuwarten	
W32	Weitere	Mehrfamilienhaus und Glassammelplatz	Halten	Zuwarten	
W33	Weitere	WC-Anlage und Spielplatz	Halten	Weiter so	
W34	Weitere	Strategische Reserve	Halten	Zuwarten	Nur der Teil ausserhalb ZoeBA
W35	Weitere	Mehrzweckgebäude, Feuerwehrdepot	Halten	Zuwarten	
Walde					
B15	Bildung	Schulhaus	Entwickeln	Verändern	
T02	Technische Infrastruktur	Stufenpumpwerk und Entsorgung	Halten	Zuwarten	
Z02	Zivilschutz	Schutzraum	Halten	Zuwarten	
Weitere Einzelobjekte					
W36	Weitere	Scheune Joneren	Halten	Zuwarten	
B16	Bildung	Wohnhaus Paradiesli, Jugendhaus und Spielgruppe	Veräussern	Verkaufen	

8. Erläuterungen zur Strategie Dorf Eschenbach

8.1 Entwicklung von Szenarien

Kumulation der Bedürfnisse in Eschenbach	Da der Ortskern von Eschenbach begrenzten Raum bietet und sich die öffentlichen Raumreserven in zentral gelegenen Arealen befinden, konzentrierte sich die Strategie zunächst auf den Ortsteil Eschenbach. Aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge wurden vorgängig zur Strategiefestlegung verschiedene Entwicklungsszenarien ausgearbeitet.
Fixe Standorte für bestimmte Nutzungen	Einige Standorte für bestimmte Nutzungen waren bereits festgelegt. So bleibt beispielsweise die Oberstufe am Standort Breiten, wo ausreichend Platz für zukünftige Erweiterungen vorhanden ist. Eine separate Standortevaluation hat ergeben, dass der Standort Twirren am besten für ein neues Feuerwehrdepot geeignet ist. Der Wettbewerb für den Bau des neuen Gemeindehauses beim Schularaal Breiten ist abgeschlossen.
Vier Szenarien	Für die Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften im Ortsteil Eschenbach wurden vier Szenarien entwickelt. Die Szenarien differenzieren die Entwicklung in den Bereichen Bildung (Kindergarten und Primarschule), Freizeit (Park) sowie Soziales (Erweiterung Alterszentrum und Alterswohnungen). Jedes Szenario wird nachfolgend vorgestellt sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile aufgeführt.



Abb. 15: Standortrelevante Themen und Entwicklungsmöglichkeiten in Eschenbach, Darstellung: R+K (2024)

8.1.1 Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem»

Neubau Kindergarten

Das Szenario 1 sieht vor, die Entwicklung an den bewährten Strukturen anzu- knüpfen. Das Schulhaus Obergass wird saniert. Während der Sanierungszeit wird ein Provisorium benötigt. Am Standort Kirchacker entsteht ein neuer Kin- dergarten für den derzeitigen Pavillon. Die Erweiterung des Alterszentrums er- folgt westlich der Kirche. Die neuen Alterswohnungen entstehen südlich des Haus Mürtschen. Auf der Wiese neben dem Generationenhaus entsteht ein neuer Park.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Weiternutzung SH Obergass (kleinteilige Schuleinheiten) • Separierung KiGa und Primar • Beibehaltung Reservefläche Kirchacker 	<ul style="list-style-type: none"> • Provisorium während Sanierung SH Obergass • Grösse und Qualität der Aus- senflächen beim SH Obergass

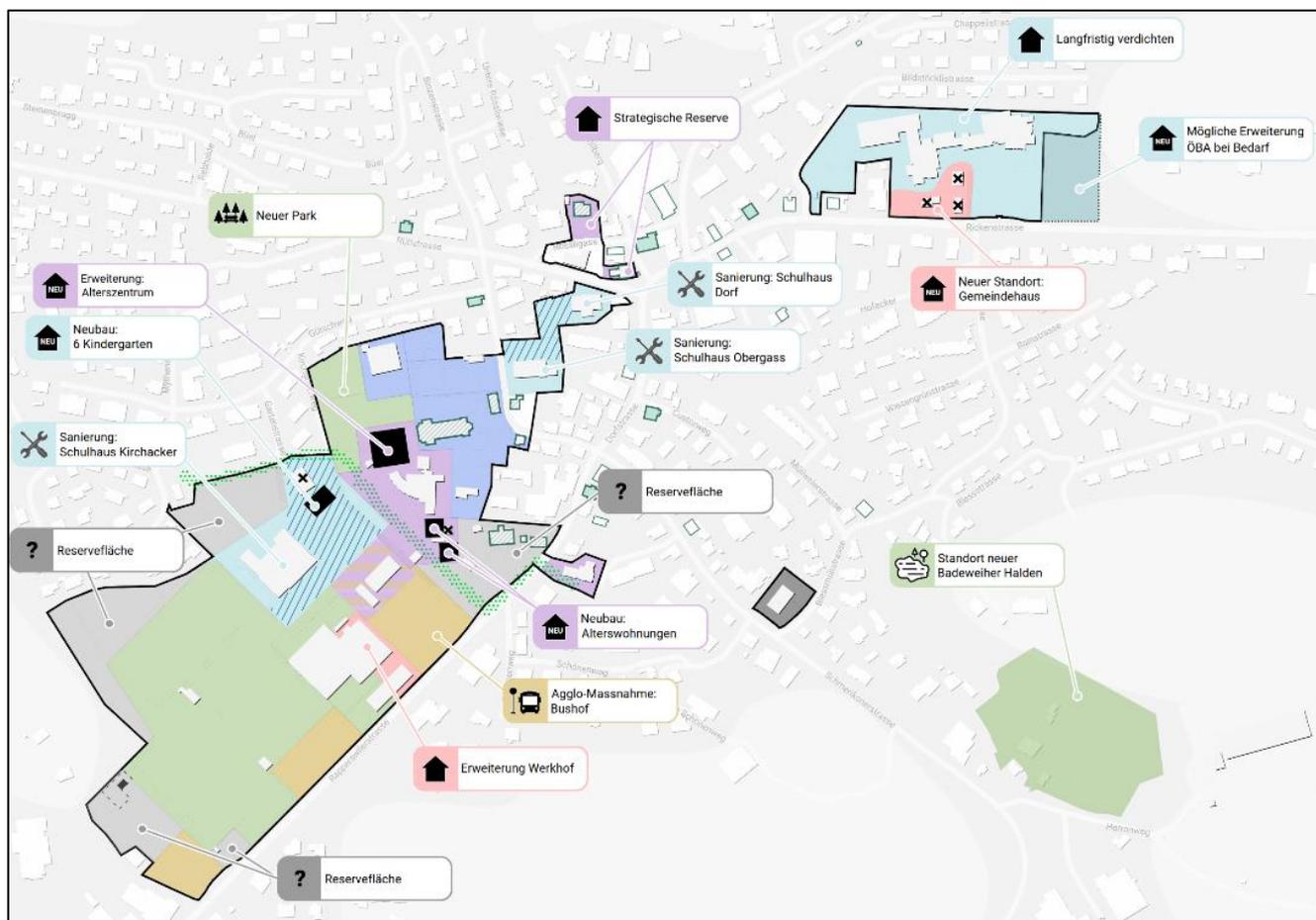


Abb. 16: Plan Szenario 1 «Anknüpfung an Bewährtem», Darstellung: R+K (2023)

8.1.2 Szenario 2 «Ausbau light»

Ersatzneubau Schulhaus Obergass

Beim Szenario 2 wird beim Schulhaus Obergass ein Ersatzneubau erstellt. Während der Bauzeit werden Provisorien für die Primar- und Musikschule benötigt. Anstelle des Pavillons wird nördlich des Schulhauses Kirchacker ein neuer Kindergarten erstellt. Die Erweiterung des Alterszentrums erfolgt im Bereich des jetzigen Pfarrhauses und des Kindergartens Ausserdorf. Die neuen Alterswohnungen werden angrenzend zur Rapperswilerstrasse erstellt. Der neue Park wird westlich der Kirche angeordnet.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 2</p> <p>«Ausbau light»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Weiternutzung SH Obergass • Kleinteilige Schuleinheiten • Separierung KiGa und Primar 	<ul style="list-style-type: none"> • Abhängigkeit von Pfarrhaus für Erweiterung Alterszentrum • Grösse und Qualität der Ausenflächen beim SH Obergass • Reduktion Reservefläche beim Standort Kirchacker

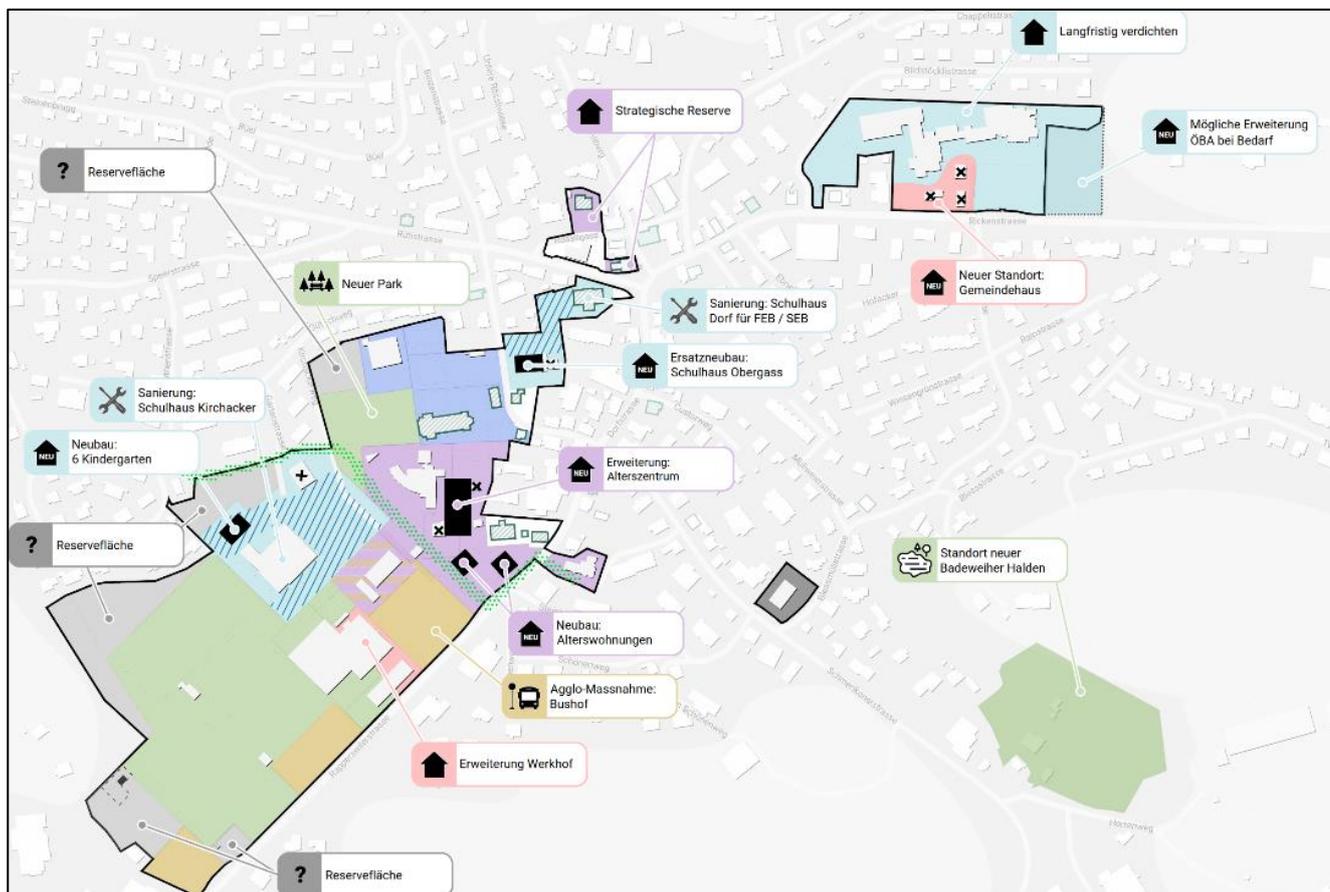


Abb. 17: Plan Szenario 2 «Ausbau light», Darstellung: R+K (2023)

8.1.3 Szenario 3 «Neuer Dorfkern»

Neubau Schulhaus und Kindergarten

Im Szenario 3 entsteht auf der Reservefläche beim Kirchacker ein kombiniertes Schulhaus mit Kindergarten. Das Schulhaus Obergass wird nicht mehr für den Schulbetrieb verwendet und kann als neuer Dorfkern entwickelt werden. Die Erweiterung des Alterszentrum erfolgt, wie beim Szenario 1, westlich der Kirche. Die neuen Alterswohnungen finden beim Standort des Pfarrhauses Platz. Die Fläche zwischen dem Haus Mürtschen und der Rapperswilerstrasse dient als Reserve für zukünftige Bedürfnisse. Beim Kirchackerweg entsteht ein Park.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 3</p> <p>«Neuer Dorfkern»</p>	<ul style="list-style-type: none"> Flächeneffizienz (Kombination KiGa und Primar) Synergien SH Kirchacker Chance für Entwicklung neuen Dorfkern Keine Provisorien benötigt 	<ul style="list-style-type: none"> Lange Umsetzungsdauer Grösse Schulstandort Kirchacker Abhängigkeit von Pfarrhaus für Alterswohnungen Vollständige Nutzung der Reservefläche Kirchacker

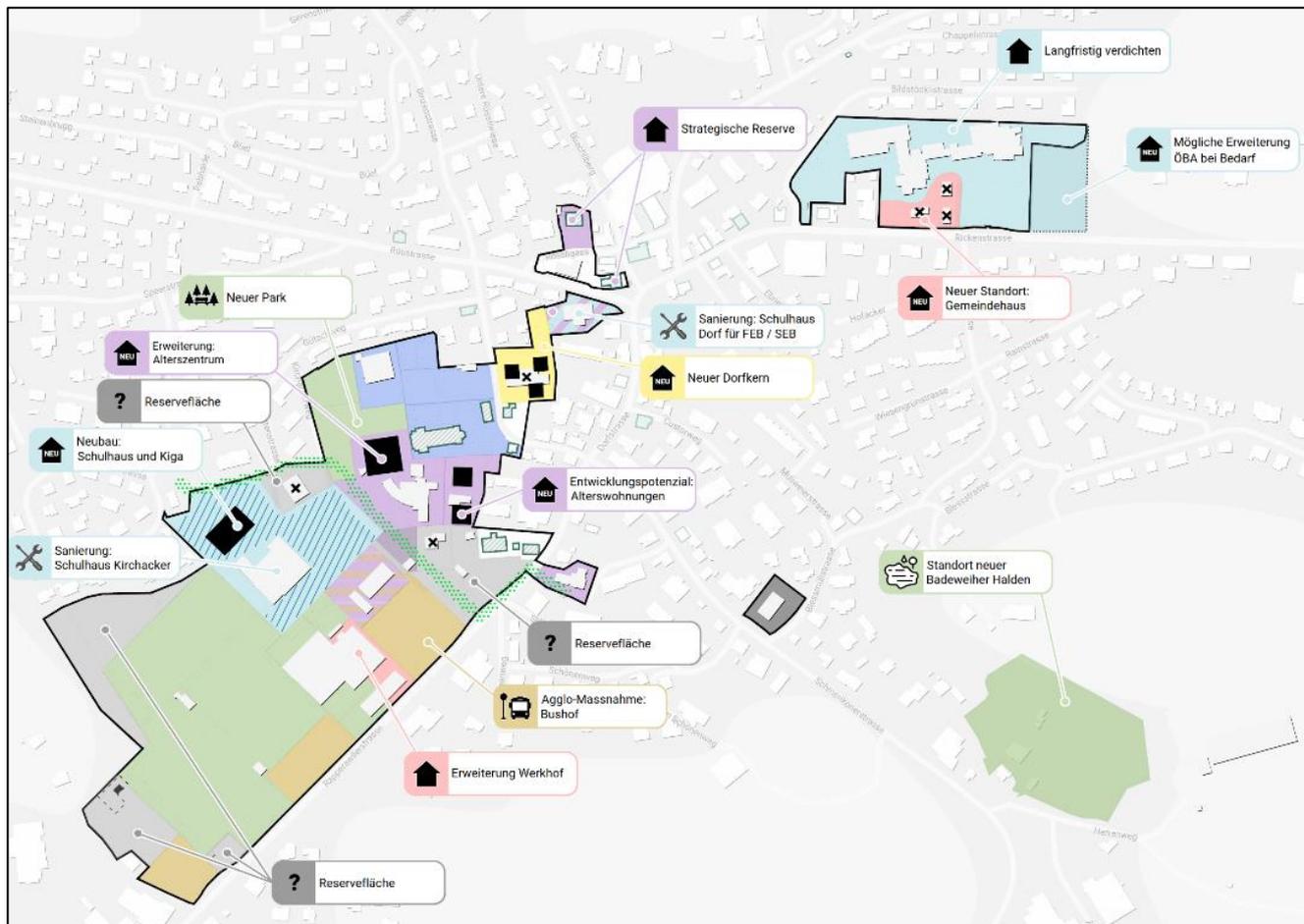


Abb. 18: Plan Szenario 3 «Neuer Dorfkern», Darstellung: R+K (2023)

8.1.4 Szenario 4 «Neuausrichtung Dorftreff»

Neubau Schulhaus

Beim Szenario 4 entsteht bei der Asylunterkunft ein neues Schulhaus mitsamt Tiefgarage. Die Asylunterkunft wird in eine passende Gemeindelienschaft verschoben. Der erforderliche Kindergarten erhält beim Schulhaus Obergass einen Neubau. Sowohl die Erweiterung des Alterszentrum als auch die Alterswohnungen sind auf der Reservefläche beim Kirchackerweg vorgesehen. Der neue Park ist zwischen dem Haus Mürtschen und der Rapperswilerstrasse vorgesehen.

Legende

- Bildung
- Freizeit und Sport
- Soziales und Gesundheitswesen
- Kirche
- Verwaltung und Werkhof
- Technische Infrastrukturen
- Mobilität
- Reserve (Möglichkeit für z.B. Hallenbad, Pumptrack)
- Spiel- und Sportanlagen Schule
- Aufwertung / Offenlegung Bach für Natur + Erholung inkl. Wegverbindung
- Neubau (ungefähre Anordnung)
- Abbruch
- Schutzobjekte bestehend
- Schutzobjekte neu

	Vorteile	Nachteile
<p>Szenario 4</p> <p>«Neuausrichtung Dorftreff»</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung Reservefläche Kirchacker • Separierung KiGa und Primar • Synergien SH Kirchacker 	<ul style="list-style-type: none"> • Lange Umsetzungsdauer • Provisorium während Ersatzneubau KG Obergass • Regelung Nachfolgestandort für Asylunterkunft • Lage des Parks an Rapperswilerstrasse (Immissionen)

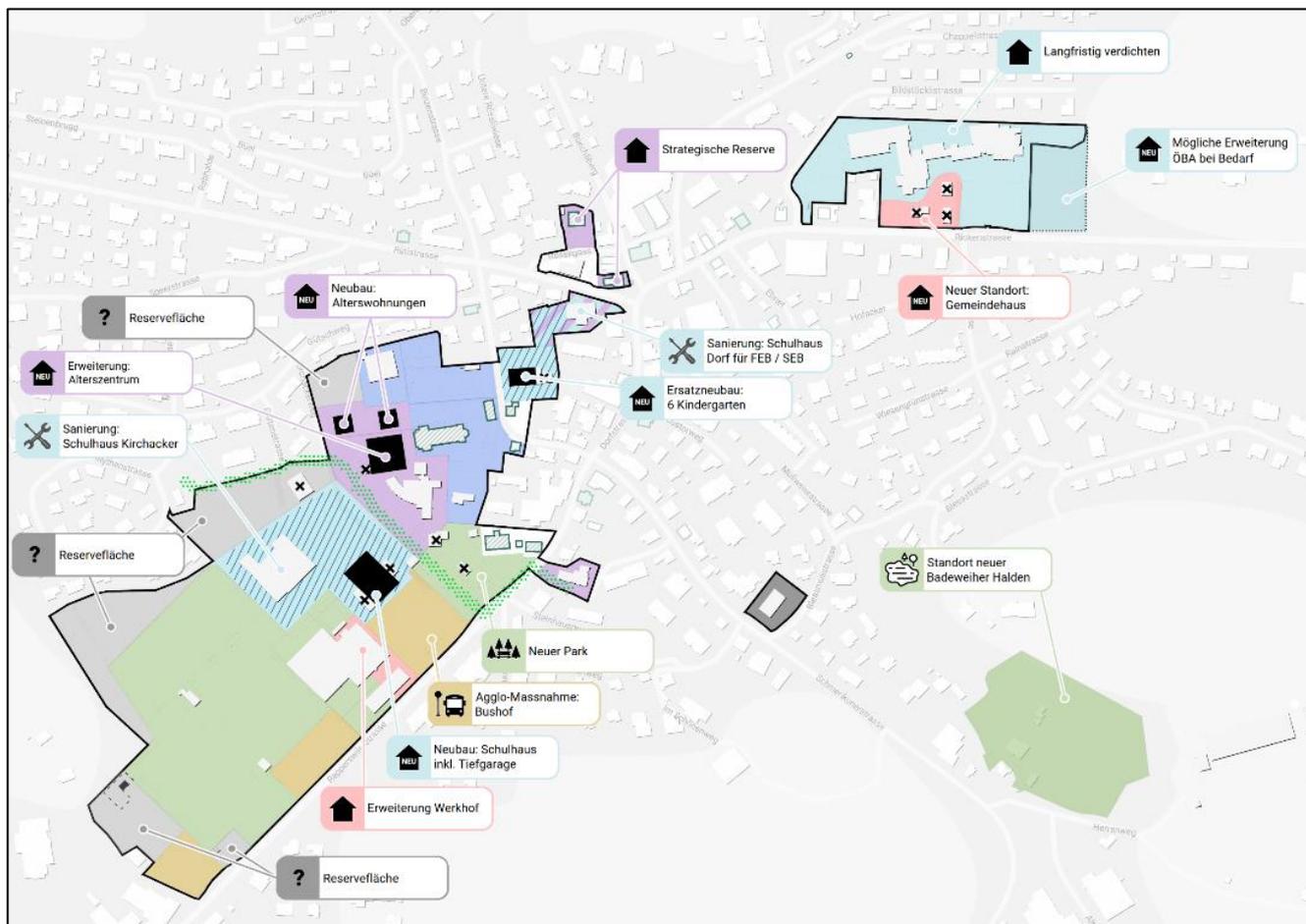


Abb. 19: Plan Szenario 4 «Neuausrichtung Dorftreff», Darstellung: R+K (2023)

8.2 Bewertung der Szenarien

8.2.1 Bewertungsmatrix

Methodik Zur Bewertung der vier Szenarien wurde eine Bewertungsmatrix verwendet. Die Bewertungsmatrix ermöglicht es, die Szenarien objektiv, einheitlich und nachvollziehbar zu prüfen und zu bewerten. Sie wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

- Für die Bereiche Primarschule, Kindergarten, Park, Erweiterung Alterszentrum und Alterswohnungen wird eine separate Bewertung durchgeführt.
- In Form einer Tabelle werden pro Themenbereich individuelle Haupt- und Unterkriterien aufgelistet. Die Hauptkriterien sind «Betrieb», «Zeit», «Verkehr», «Umwelt» und «Kosten».
- Die Hauptkriterien werden zwischen 0 – 100 % gewichtet. Für die Unterkriterien wird die Relevanz, von nicht relevant (0) bis sehr wichtig (3), bestimmt.
- Für jedes Kriterium wird eine Beurteilung mit Punkten zwischen 1 (schlecht) und 6 (ausgezeichnet) vorgenommen.
- Die Bewertung ist das Produkt aus Gewichtung, Relevanz und Beurteilung.
- Das Szenario mit der höchsten Bewertung ist die vorteilhafteste Lösungsvariante.

Zu bewertendes Thema

Bereich A

Gewichtung Hauptkriterien
0 bis 100 %
(Total = 100 %)

Zwischentotal pro Hauptkriterium

Relevanz
0 = nicht relevant
1 = wenig wichtig
2 = wichtig
3 = sehr wichtig

Beurteilung
1 = schlecht
2 = ungenügend
3 = genügend
4 = gut
5 = sehr gut
6 = ausgezeichnet

Bewertung
Punkte =
Gewichtung x
Relevanz x
Beurteilung

Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
				Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
				Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Hauptkriterium 1	50%	Unterkriterium A	2	2	2	5	5	4	4	1	1
		Unterkriterium B	3	5	7.5	6	9	2	3	4	6
		Unterkriterium C	1	3	1.5	4	2	6	3	5	2.5
		Zwischentotal			11	16		10		9.5	
Hauptkriterium 2	30%	Unterkriterium D	1	5	1.5	3	0.9	3	0.9	4	1.2
		Unterkriterium E	3	5	4.5	3	2.7	6	5.4	2	1.8
		Unterkriterium F	2	3	1.8	4	2.4	5	3	6	3.6
		Zwischentotal			7.8	6		9.3		6.6	
Hauptkriterium 3	20%	Unterkriterium G	3	4	2.4	4	2.4	4	2.4	4	2.4
		Unterkriterium H	1	4	0.8	4	0.8	2	0.4	2	0.4
		Unterkriterium I	1	3	0.6	3	0.6	5	1	5	1
		Zwischentotal			3.8	3.8		3.8		3.8	
Total Punkte					22.6	25.8	23.1	19.9			
Rang					3	1	2	4			

Rangierung der Szenarien

Total Punkte pro Szenario

Abb. 20: Methodik der Bewertungsmatrix

8.2.2 Bewertungsresultate

Bewertung durch Raumplanungskommission und GL Schulen

Die Bewertung der vier Szenarien erfolgte durch die Mitglieder der Raumplanungskommission und der Geschäftsleitung Schulen Eschenbach (Begleitgruppe) im Rahmen des Workshops vom 21.08.2023. Eine Zusammenfassung der Bewertungsresultate ist in der unteren Tabelle dargestellt. Die detaillierten Resultate sind im Anhang A ersichtlich.

		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
		Anknüpfung an Bewährtem	Ausbau light	Neuer Dorfkern	Neuausrichtung Dorftreff
Primarschule	Total Punkte	25.3	29.7	28.2	27.1
	Rang	4	1	2	3
Kindergarten	Total Punkte	28.1	29.1	27.1	24.1
	Rang	2	1	3	4
Park	Total Punkte	26.3	32.9	29.9	26.8
	Rang	4	1	2	3
Erweiterung Alterszentrum	Total Punkte	15.7	13.5	15.7	15.7
	Rang	1	4	1	1
Alterswohnungen	Total Punkte	25.3	26.8	23.2	20.9
	Rang	2	1	3	4

Tab. 2: Zusammenfassung der Resultate aufgrund Bewertung durch Raumplanungskommission und Geschäftsleitung Schulen Eschenbach, Stand: 21.08.2023

8.2.3 Standortwahl gemäss Bewertung

Optimale Standorte

Bis auf den Themenbereich Primarschule wurde aufgrund der Bewertung die optimalen Standorte ersichtlich. Die Standortwahl für die Primarschule war hingegen nicht eindeutig.

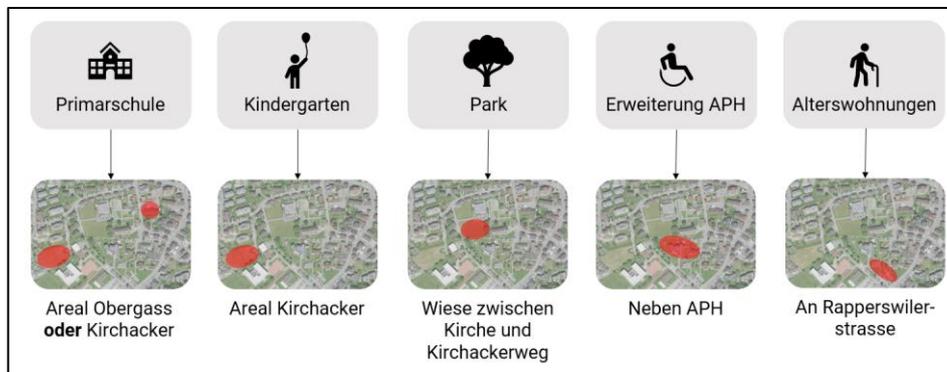


Abb. 21: Übersicht der optimalen Standorte aufgrund Bewertung durch Raumplanungskommission und Geschäftsleitung Schulen Eschenbach, Stand: 21.08.2023

8.3 Meinungsbild aus öffentlicher Mitwirkung

8.3.1 Ziel und Organisation

Mitwirkung der Bevölkerung	Mit der Mitwirkung erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, die Stossrichtung der Entwicklungsszenarien im Dorf Eschenbach mitzugestalten und bei der Standortwahl von öffentlichen Nutzungen mitzuwirken.
Organisation und Inhalt	Am 15. November 2023 wurde die Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach, in der Aula Breiten der Öffentlichkeit vorgestellt. Anschliessend konnte die Bevölkerung von Eschenbach im Zeitraum vom 15. November bis 14. Dezember 2023 online einen Fragebogen zur Liegenschaftsstrategie, Teil Dorf Eschenbach, ausfüllen. Insgesamt waren acht inhaltliche Fragen mit geschlossenen Antworten zu beantworten. Am Schluss der Umfrage bestand die Möglichkeit, eine Rückmeldung zu weiteren Anliegen zu verfassen.
68 Eingaben	Insgesamt gingen beim Gemeinderat von Eschenbach 68 Eingaben ein. Das entspricht einer Beteiligung der stimmberechtigten Bevölkerung (6'759 Personen, Stand: Oktober 2023) von 1 %. Die Eingaben stammen mehrheitlich von Privatpersonen. Vereinzelt gingen Eingaben von politischen Parteien und anderen Interessengruppen ein.

8.3.2 Ergebnisse

Frage 1: Primarschule	Die Mehrheit der Teilnehmenden bevorzugt die Beibehaltung der bestehenden Standorte der Primarschulhäuser und den daraus resultierenden Ersatzneubau des Schulhauses Obergass (ca. 69 %). Eine Minderheit (22 %) ist der Meinung, dass das Zusammenführen der Primarschule am Standort Kirchacker die Bestvariante wäre.
Frage 2: Neuer Dorfkern	Insgesamt ist das Stimmungsbild der Bevölkerung zu einer möglichen Entwicklung eines neuen Dorfkerns gespalten. Während rund 39 % der mitwirkenden Personen «positiv» oder «eher positiv» gestimmt sind, haben etwa 45 % eine negative oder eher negative Haltung. Die Übrigen waren noch unentschieden.
Frage 3a: Kindergarten	Eine überwiegende Mehrheit von 86 % begrüsst den Standort Kirchacker für einen neuen Kindergarten. Lediglich 14 % der Teilnehmenden erachteten den Standort als ungeeignet.
Frage 3b: Kindergarten	Eine Mehrheit von rund Dreiviertel sieht einen separaten Kindergarten als Bestvariante. Lediglich 8 % der Teilnehmenden bewerteten eine Kombination des Kindergartens mit dem Primarschulhaus als bessere Lösung. Für nahezu 20 % sind beide Varianten möglich.

- Frage 4a: Park Der grössere Teil der Teilnehmenden (rund 68 %) ist der Auffassung, dass das Bedürfnis für die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage im Zentrum von Eschenbach bestehe. Eine Minderheit sieht keinen Bedarf für eine öffentliche Parkanlage in Eschenbach.
- Frage 4b: Park Rund zwei Drittel der Teilnehmenden waren der Meinung, dass ein Park an zentraler Lage in Eschenbach optimal sei. Nur etwa 13 % der Teilnehmenden waren der Ansicht, dass die Fläche entlang der Rapperswilerstrasse die bessere Option wäre. Für rund einen Fünftel aller befragten Personen kommen beide Standorte in Frage.
- Frage 5a: Alterswohnungen Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmenden (ca. 92 %) ist der Meinung, dass die Gemeinde zusätzliches Land für Alterswohnungen sichern sollte. Nur rund 8 % der Voten sind gegen eine Landsicherung für Alterswohnungen.
- Frage 5b: Alterswohnungen Rund drei Viertel der Teilnehmenden begrüssen den Standort Rapperswilerstrasse für neue Alterswohnungen. Ein Viertel ist der Meinung, dass es kein optimaler Standort für Alterswohnungen sei.

Die detaillierte Auswertung der Mitwirkung ist in der Beilage 1 nachzulesen.

8.4 Bestszenario aus Sicht des Gemeinderats

Kernpunkte des Bestszenarios Basierend auf der Bewertung der Szenarien und dem Stimmungsbild aus der Bevölkerung liessen sich folgende Kernpunkte für das Bestszenario herleiten:

- Beibehaltung der beiden Primarschulstandorte Kirchacker und Obergass/Dorf;
- Ersatzneubau des Schulhauses Obergass;
- Neubau des Kindergartens Kirchacker;
- Sanierung des Schulhauses Kirchacker;
- Schaffung eines Parks beim Kirchackerweg (zwischen Generationenhaus und Pension Mürtschen);
- Sicherung der Reservefläche westlich des Generationenhaus;
- Erweiterung des Alterszentrums (genauer Standort abhängig von Verfügbarkeit Pfarrhaus);
- Sicherung von Land für Alterswohnungen an der Rapperswilerstrasse.

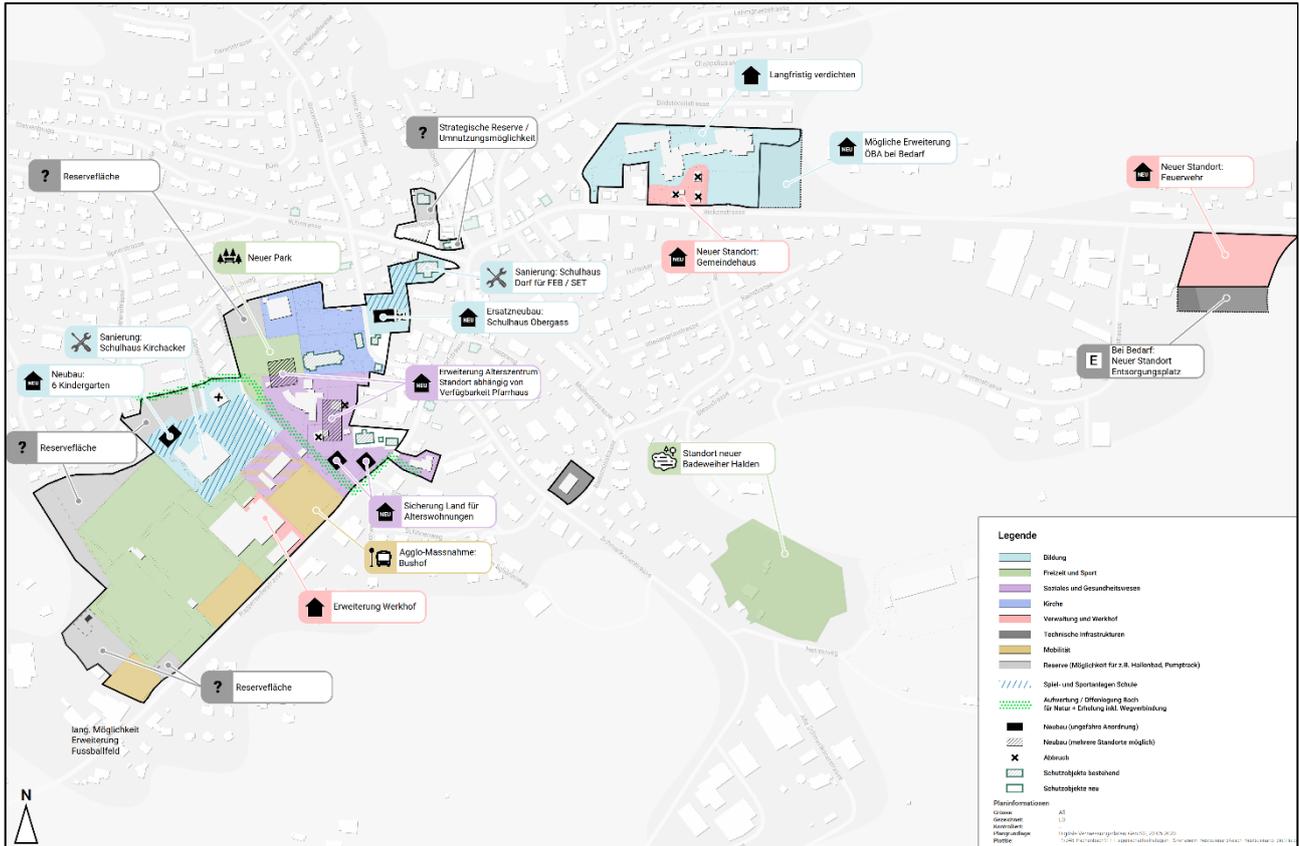


Abb. 22: Bestszenario aus Sicht des Gemeinderates, Darstellung: R+K (2024)



8.5 Neue Erkenntnisse aufgrund Phase 2 Gesamtstrategie

Während der Erarbeitung der Phase 2 der Liegenschaftsstrategie haben sich neue Umstände in Eschenbach Dorf ergeben. Das angedachte Angebot an schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen kann nicht wie geplant auf dem Areal Eibert realisiert werden (vgl. Kap. 3.1.6). Mittelfristig wird das Werkdienstgebäude genutzt. Die vorgesehene dauerhafte Lösung im Schulhaus Dorf soll aufgrund zeitlicher Abhängigkeiten noch einmal reflektiert werden.

9. Erläuterungen zur Strategie weitere Ortsteile

9.1 Schulhaus Goldingen

Bibliothek	Gemäss Rückmeldung des Lehrpersonals stösst die Bibliothek im Untergeschoss an ihre Kapazitätsgrenzen. Sie wird heute sowohl als öffentliche wie auch als Schulbibliothek genutzt. Mit der Erweiterung des Hauses Mürtschen in Eschenbach Dorf soll die dortige Bibliothek zukünftig die Funktion der offiziellen Gemeindebibliothek für die Öffentlichkeit übernehmen. Die Bibliothek in Goldingen kann sich somit auf ihre Funktion als Schulbibliothek konzentrieren, wodurch auch die Räumlichkeiten entlastet werden.
Geräteraum und Pausenplatz	Für den Geräteraum der Turnhalle sind Vorabklärungen zur Finanzierung am Laufen. Da für den Bau der Pausenplatz aufgebrochen und somit saniert werden muss, wird mit einer permanenten Bemalung desselben bis nach den Bauarbeiten gewartet. Es steht dem Schulpersonal frei, zwischenzeitlich selbst Bemalungen anzubringen.
Raumdefizit Kindergarten	Sowohl die Umfrage beim Schulpersonal als auch die Schulraumplanung haben ein klares Defizit bei den Kindergartenräumen ausgewiesen. Bei einer Begehung im Januar 2025 wurde festgestellt, dass dieses durch eine Raumrochade mit der Handarbeit gelöst werden kann. Diese Sofortmassnahme wird auf den Sommer 2025 umgesetzt und zieht keine baulichen Massnahmen mit sich. Sie wird deshalb im Umsetzungsplan nicht abgebildet.
Übrige Raumdefizite	Gemäss Schulraumplanung ist die Anzahl der übrigen Klassenzimmer langfristig ausreichend. Die Umfrage des Schulpersonals ergab, dass ein Klassenzimmer sowie das Handarbeitszimmer (neu Kindergarten) über keinen Gruppenraum verfügen. Zudem fehlt eine Garderobe für das Förderzimmer und die Garderobe für das Handarbeitszimmer (neu Kindergarten) sei zu klein. Nach eingehender Prüfung musste festgestellt werden, dass sich diese Defizite vorerst nicht mit der Liegenschaftsstrategie lösen lassen, sondern mit der Klassenplanung aufgefangen werden müssen. Bauliche Anpassungen im Gebäudeinneren können die Mängel voraussichtlich nicht beheben. Eine Aufstockung der Flachdachbauten ist gemäss einer Abklärung aus dem Jahr 2018 aus statischen Gründen ebenfalls nicht möglich. Ein An- oder gar Ersatzneubau aufgrund eines Defizits der Nebenräume erscheint zum heutigen Zeitpunkt unverhältnismässig. Mit Blick auf die übrigen Massnahmen der Liegenschaftsstrategie sind zudem mittelfristig auch die kommunalen Ressourcen erschöpft. Im Umsetzungsplan ist deshalb ab dem Jahr 2030 eine Neubeurteilung vorgesehen. Eine Verschärfung der Defizite muss frühzeitig erkannt werden, damit die Gemeinde rechtzeitig reagieren kann.

9.2 Schulstandort St. Gallenkappel und Schulhaus Walde

- Raumdefizite An beiden Standorten hat das Schulpersonal diverse, vor allem qualitative Raumdefizite (Räume zu klein) vorgebracht. Die Schulraumplanung hat festgestellt, dass voraussichtlich ab dem Jahr 2045 ein zusätzliches Klassenzimmer in St. Gallenkappel benötigt wird. Mit Blick auf den Umsetzungsplan sind die finanziellen Mittel der Gemeinde in den nächsten Jahren vor allem in Eschenbach Dorf gebunden. Deshalb sieht die Liegenchaftsstrategie vor, den Bedarf des Schulstandorts St. Gallenkappel und Walde in der Neubeurteilung 2030 vertieft zu klären und danach die daraus hervorgehenden Massnahmen zu ergreifen. Eine Zusammenlegung am Standort St. Gallenkappel wäre denkbar und zu prüfen. Es sind bereits heute zwei Erweiterungsmöglichkeiten gesichert:
- Der Gemeinderichtplan hat nördlich der Schule St. Gallenkappel eine strategische Landreserve eingeplant (vgl. Abb. 23). Das Grundstück wurde durch die Gemeinde Eschenbach mittlerweile erworben.
 - Gemäss Abklärungen im Jahr 2024 eignet sich das Flachdach des Schulhauses St. Gallenkappel für eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss.

Aus heutiger Sicht ist eine Aufstockung zu bevorzugen. Sie ist schneller umsetzbar, wirtschaftlicher und schont den Landverbrauch. Die Umzonung von der Landwirtschaftszone zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen würde zusätzliches Geld und mehr Zeit benötigen.

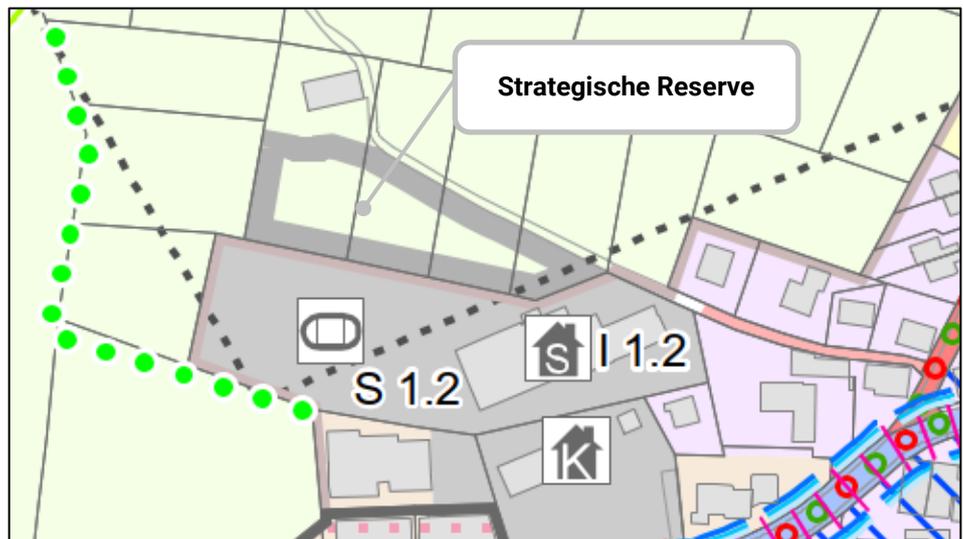


Abb. 23: Auszug Gemeinderichtplan ERR Raumplaner AG (2023); strategische Reserve St. Gallenkappel

- Energetische Sanierung Die energetische Sanierung in Walde soll zusammen mit der Neubeurteilung geprüft werden.

9.3 Mehrzweckgebäude St. Gallenkappel

Das Mehrzweckgebäude in St. Gallenkappel wird heute als Feuerwehrdepot genutzt. Sobald der neue Feuerwehrstandort Twirren in Eschenbach Dorf in Betrieb genommen wird, kann für das Mehrzweckgebäude St. Gallenkappel eine Nachfolgenutzung definiert werden.

9.4 Bushaltestelle / Entsorgungsplatz Goldingen

Der Entsorgungsplatz ist dezentral am Siedlungsrand gelegen. Die Liegenschaftsstrategie sieht deshalb vor, dass in naher Zukunft geprüft wird, ob ein besserer Standort, evtl. in Kombination mit Egligen, möglich ist.

9.5 Entsorgung (Magazin) Neuhaus

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Magazinhäuschen sowie ein mobiler Entsorgungscontainer (Glassammelstelle). Im Gemeinderichtplan ist sie umgeben von einem Siedlungserneuerungsgebiet. Die Liegenschaftsstrategie sieht deshalb vor, die Parzelle vorläufig als strategische Reserve beizubehalten. Sollten sich im Umfeld grössere bauliche Veränderungen abzeichnen, gilt es zu prüfen, ob die Glassammelstelle an einem strategisch günstigen Standort fix installiert werden soll.

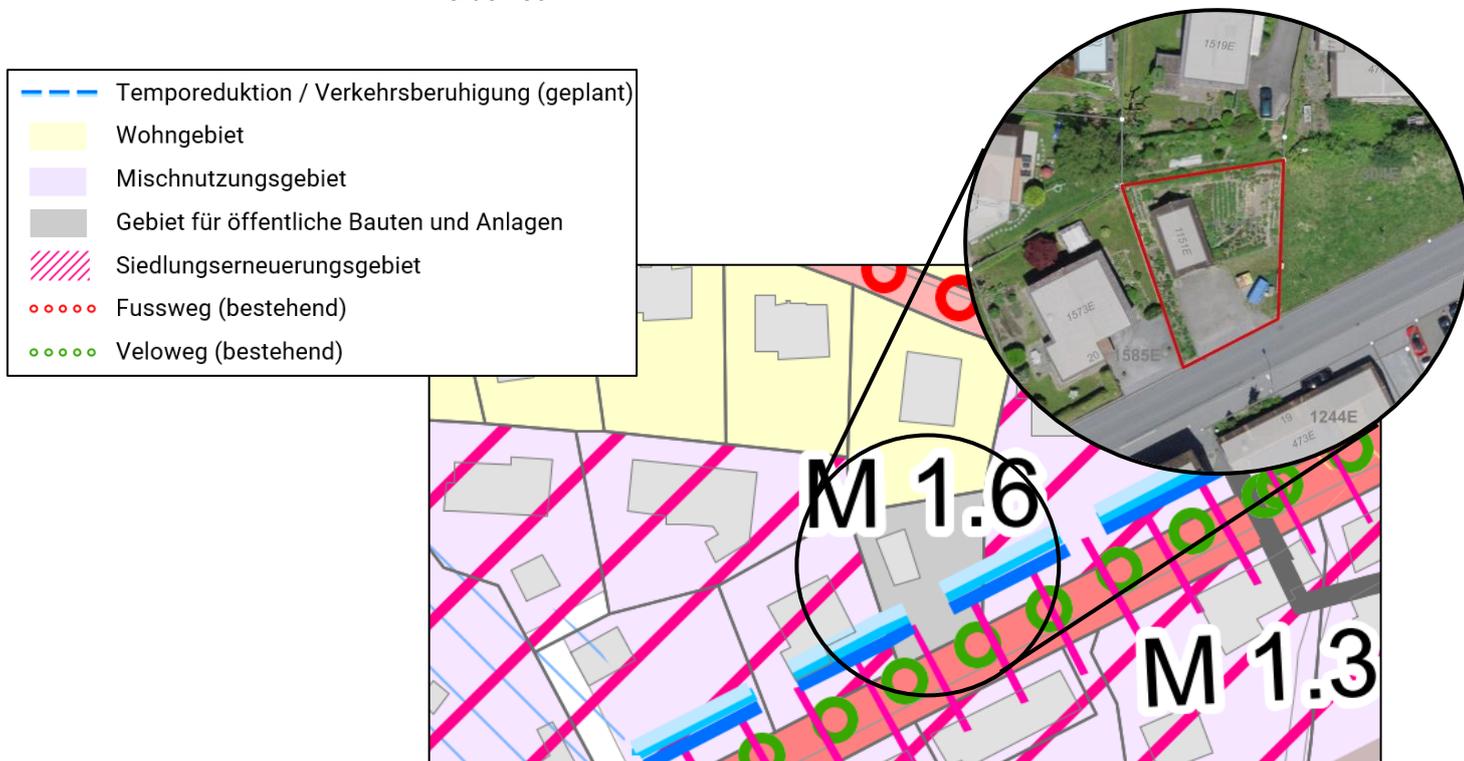


Abb. 24: Auszug Gemeinderichtplan ERR Raumplaner AG (2023); Entsorgung (Magazin) Neuhaus

9.6 Wohnhaus Paradiesli, Jugendhaus

Das überalterte Gebäude mit Spielgruppe und Jugendtreff ist stark sanierungsbedürftig. Aus Sicht der Gemeinde ist der abgelegene Standort jedoch nicht ideal für eine Weiterführung als öffentliche Nutzung. In der Liegenschaftsstrategie wurde deshalb festgelegt, dass für das Grundstück ein Verkauf zu prüfen ist.

9.7 Projekt Alterswohnungen St. Gallenkappel

Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, beabsichtigt die Genossenschaft Alterswohnungen (GAW) in St. Gallenkappel den Bau von über 30 Alterswohnungen. Eschenbach hat der GAW hierzu einen Teil einer gemeindeeigenen Liegenschaft im Baurecht abgegeben (siehe Bestandesplan St. Gallenkappel, Beilage 3).

10. Umsetzung

Umsetzungsplan Im Umsetzungsplan werden die Massnahmen zur Umsetzung der Liegenschaftsstrategie priorisiert und zeitlich verortet (s. nächste Seite und Beilage 2). Der Umsetzungsplan ist ein Arbeitsinstrument der Abteilung Liegenschaften + Strassen. Er bildet dabei den aktuellen Stand der geplanten Massnahmen ab und wird daher regelmässig angepasst. Stand Februar 2025 umfasst er alle Liegenschaften mit Strategie «Entwickeln» oder «Veräussern».

Meilensteine Je nach Koordinationsstand des Projekts werden im Umsetzungsplan Meilensteine festgelegt:

Meilenstein	Erläuterung
◆ Planungs-/Bau-/Wettbewerbskredit	Einmalige neue Ausgabe <ul style="list-style-type: none"> ▪ bis CHF 800'000: Voranschlag (Beschlussfassung durch die Bürgerversammlung) ▪ über CHF 800'000 bis CHF 5'000'000: Bürgerversammlung ▪ über CHF 5'000'000: Urnenabstimmung
◆ Veräusserung	Veräusserung und Begründung von Baurechten <ul style="list-style-type: none"> ▪ bis CHF 1'500'000: Gemeinderat ▪ bis CHF 3'000'000: Gemeinderat, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums ▪ über CHF 3'000'000: Bürgerversammlung
● Entscheid Gemeinderat	Beschlüsse des Gemeinderats

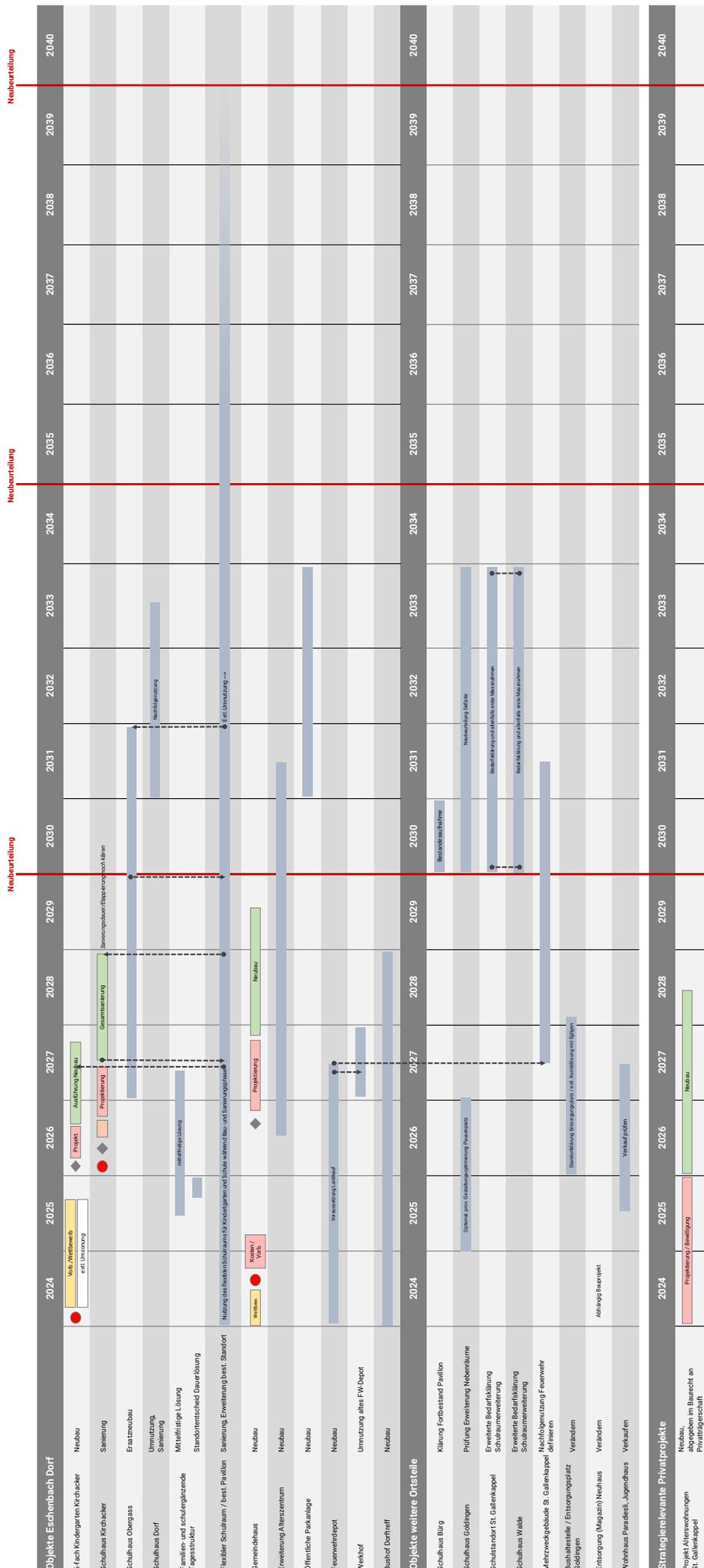
Tab. 3: Meilensteine inkl. Finanzbefugnisse, Quelle: Gemeinde Eschenbach (2015)

Verfahrensschritte Je nach Koordinationsstand des Projekts werden im Umsetzungsplan die Verfahrensschritte festgelegt:

Verfahrensschritt	Erläuterung
Vorleistung	Erstellung der Verkaufsdokumentation, Volumen-/Machbarkeitsstudie, Klärungs- und Prüfungsprozesse, Raumprogramm, Masterplan, Erschliessungsplanung, Vorprojekt, Evaluation
Submission	Submission der Ingenieur-, Architektur- oder Bauarbeiten gemäss kantonalem Submissionsgesetz
Projektierung/Bewilligung	Studienauftrag, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren
Ausführung/Umsetzung	Ausführungsprojekt, Ausführung und Inbetriebnahme/Abschluss
Befristete Nutzung	Zeitlich befristete Nutzung
Abbruch	komplette oder teilweise Abreissen von Bauwerken

Tab. 4: Verfahrensschritte

Umsetzungsplan (grössere Ansicht in Beilage 2)



Verfahrensschritte

- Vorleistung
- Submission Ingenieur-, Architektur- oder Baubehörden
- Projektierung/Bewilligung
- Umsetzung Bau/Sanierung
- Befristete Nutzung
- Abbruch
- Verrieflichte Darstellung der Umsetzungsperiode

Milesteine

- Planungs- und Baurecht
- Werbewebekredit
- Entscheid Gemeinderat

Beilage

Beilage 1 Bericht Auswertung Mitwirkung vom 14.02.2024 (Phase 1)

Beilage 2 Umsetzungsplan, Stand 14.03.2025

Beilage 3 Bestandespläne Liegenschaften nach Ortsteilen

- Eschenbach
- Bürg
- Ermenswil
- Goldingen
- Hintergoldingen
- Neuhaus
- Rüeterswil
- St. Gallenkappel
- Walde
- Einzelobjekte

Anhang

Anhang A1	Bewertungsmatrix Primarschule
Anhang A2	Bewertungsmatrix Kindergarten
Anhang A3	Bewertungsmatrix Park
Anhang A4	Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum
Anhang A5	Bewertungsmatrix Alterswohnungen
Anhang B	Grobe Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach
Anhang C1	Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass
Anhang C2	Flächenbedarf Neubau Kindergarten Kirchacker

Anhang A1: Bewertungsmatrix Primarschule

	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Primarschule	Betrieb	50%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	2	2	5	5	5	5	5	5
			Grösse Schuleinheit	3	5	7.5	6	9	2	3	2	3
			Synergien (Schulbetrieb, Räumlichkeiten)	1	3	1.5	4	2	6	3	6	3
			Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	2	2	4	4	5	5	5	5
			Zwischentotal			13	20		16		16	
	Zeit	10%	Umsetzungsdauer bis Bezug/Eröffnung	1	5	0.5	3	0.3	3	0.3	2	0.2
			Abhängigkeit Etappierung, Stafflung der Projekte	3	5	1.5	3	0.9	6	1.8	2	0.6
			Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	2	3	0.6	3	0.6	5	1	5	1
	Verkehr	10%	Zwischentotal			2.6	1.8		3.1		1.8	
			Schulweg (Sicherheit, etc.)	3	4	1.2	4	1.2	4	1.2	4	1.2
Erschliessung Öffentlicher Verkehr			1	4	0.4	4	0.4	2	0.2	2	0.2	
Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung			1	3	0.3	3	0.3	5	0.5	5	0.5	
Zwischentotal					1.9	1.9		1.9		1.9		
Umwelt	10%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	2	6	1.2	6	1.2	2	0.4	4	0.8	
		Ressourcenverbrauch Gebäude (Nutzung best. Bauten)	2	6	1.2	6	1.2	2	0.4	2	0.4	
		Zwischentotal			2.4	2.4		0.8		1.2		
Kosten	20%	Investitionskosten	3	6	3.6	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Betriebskosten	1	3	0.6	3	0.6	5	1	4	0.8	
		Kosten für temporäre Bauten (Provisorien)	3	2	1.2	2	1.2	6	3.6	6	3.6	
		Zwischentotal			5.4	3.6		6.4		6.2		
Total Punkte					25.3	29.7	28.2	27.1				
Rang					4	1	2	3				

Anhang A2: Bewertungsmatrix Kindergarten

	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Kindergarten	Betrieb	50%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	5	5	5	5	3	3	5	5
			Synergien	3	4	6	4	6	5	7.5	3	4.5
			Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	5	5	5	5	3	3	5	5
			Zwischentotal			16	16		13.5		14.5	
	Zeit	20%	Umsetzungsdauer	3	5	3	5	3	3	1.8	1	0.6
			Abhängigkeit Etappierung, Stafflung der Projekte	3	4	2.4	5	3	5	3	2	1.2
			Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	4	0.8	4	0.8	4	0.8	4	0.8
	Verkehr	10%	Zwischentotal			6.2	6.8		5.6		2.6	
			Schulweg (zumutbare Distanz, Sicherheit, etc.)	3	3	0.9	3	0.9	3	0.9	4	1.2
			Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung	1	4	0.4	4	0.4	4	0.4	4	0.4
Zwischentotal					1.3	1.3		1.3		1.6		
Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)			2	3	0.3	3	0.3	5	0.5	4	0.4	
Umwelt	5%	Ressourcenverbrauch Gebäude (Nutzungs best. Bauten)	2	2	0.2	2	0.2	2	0.2	5	0.5	
		Zwischentotal			0.5	0.5		0.7		0.9		
		Investitionskosten	3	3	1.35	3	1.35	5	2.25	3	1.35	
Kosten	15%	Betriebskosten	2	3	0.9	3	0.9	5	1.5	3	0.9	
		Kosten für temporäre Bauten (Provisorien)	3	4	1.8	5	2.25	5	2.25	5	2.25	
		Zwischentotal			4.05	4.5		6		4.5		
Total Punkte					28.05	29.1	27.1	24.1				
Rang					2	1	3	4				

Anhang A3: Bewertungsmatrix Park

Park	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Raum	40%	Grösse, Form (zusammenhängend)	3	3	3.6	6	7.2	4	4.8	4	4.8	
		Lage (Synergien mit benachbarten Nutzungen)	3	4	4.8	5	6	5	6	2	2.4	
		Ortsbauliche Qualität, zusätzliche Aufwertung Ortsbild	2	4	3.2	4	3.2	4	3.2	5	4	
		Zwischentotal			11.6		16.4		14		11.2	
Umwelt	30%	Ökologie (Synergien mit Renaturierung Bach)	2	2	1.2	4	2.4	4	2.4	5	3	
		Lärmmissionen	2	2	1.2	3	1.8	2	1.2	4	2.4	
		Lärmmissionen (externe Einflüsse)	3	5	4.5	5	4.5	5	4.5	2	1.8	
		Zwischentotal			6.9		8.7		8.1		7.2	
Verkehr	30%	Erreichbarkeit Fuss- und Veloverkehr	3	5	4.5	5	4.5	5	4.5	5	4.5	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	2	4	2.4	4	2.4	4	2.4	4	2.4	
		Erschliessung Motorisierter Individualverkehr inkl. Parkierung	1	3	0.9	3	0.9	3	0.9	5	1.5	
		Zwischentotal			7.8		7.8		7.8		8.4	
Total Punkte					26.3		32.9		29.9		26.8	
Rang					4		1		2		3	

Anhang A4: Bewertungsmatrix Erweiterung Alterszentrum

Erweiterung Alterszentrum	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Betrieb	40%	Nutzerzufriedenheit, qualitative Anforderungen	2	4	3.2	4	8	4	8	4	8	
		Form, quadratische Anordnung (verfügbarer Raum)	1	5	2	4	1.6	5	2	5	2	
		Synergien	2	3	2.4	3	2.4	3	2.4	3	2.4	
		Aussenräume, Umgebungsgestaltung	2	5	4	4	3.2	5	4	5	4	
		Zwischentotal			8.4		7.2		8.4		8.4	
Zeit	20%	Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	3	5	3	1	0.6	5	3	5	3	
		Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	2	0.4	4	0.8	2	0.4	2	0.4	
		Zwischentotal			3.4		1.4		3.4		3.4	
Verkehr	10%	Erreichbarkeit Fuss-/Velo	1	3	0.3	3	0.3	3	0.3	3	0.3	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	2	4	0.8	5	1	4	0.8	4	0.8	
		Erschliessung MIV (inkl. Parkierung) und Anlieferung	2	2	0.4	4	0.8	2	0.4	2	0.4	
		Zwischentotal			1.5		2.1		1.5		1.5	
Umwelt	10%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	2	3	0.6	5	1	3	0.6	3	0.6	
		Zwischentotal			0.6		1		0.6		0.6	
Kosten	20%	Investitionskosten	3	3	1.8	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Zwischentotal			1.8		1.8		1.8		1.8	
Total Punkte					15.7		13.5		15.7		15.7	
Rang					1		4		1		1	

Anhang A5: Bewertungsmatrix Alterswohnungen

Alterswohnungen	Hauptkriterien	Gewichtung	Unterkriterien	Relevanz	Szenario 1		Szenario 2		Szenario 3		Szenario 4	
					Anknüpfung an Bewährtem		Ausbau light		Neuer Dorfkern		Neuausrichtung Dorftreff	
					Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung	Beurteilung	Bewertung
Raum	40%	Nähe zu APH und bestehende Alterswohnungen	3	5	6	6	7.2	5	6	4	4.8	
		Nähe zu öffentl. Aussenräume	3	4	4.8	3	3.6	3	3.6	3	3.6	
		Zwischentotal			10.8		10.8		9.6		8.4	
Zeit	10%	Abhängigkeit Etappierung, Staffelung der Projekte	2	2	0.4	5	1	1	0.2	5	1	
		Erweiterbarkeit für künftigen Ausbau	1	2	0.2	4	0.4	5	0.5	4	0.4	
		Zwischentotal			0.6		1.4		0.7		1.4	
Verkehr	20%	Erreichbarkeit Nahversorgung	3	4	2.4	4	2.4	5	3	5	3	
		Erschliessung Öffentlicher Verkehr	3	5	3	5	3	4	2.4	2	1.2	
		Erschliessung MIV (inkl. Parkierung)	1	4	4	5	5	3	3	3	3	
		Zwischentotal			9.4		10.4		8.4		7.2	
Umwelt	10%	Ressourcenverbrauch Landbedarf (effiziente Bodennutzung)	3	5	1.5	4	1.2	5	1.5	3	0.9	
		Zwischentotal			1.5		1.2		1.5		0.9	
Kosten	20%	Investitionskosten	3	3	1.8	3	1.8	3	1.8	3	1.8	
		Betriebskosten	2	3	1.2	3	1.2	3	1.2	3	1.2	
Total Punkte					25.3		26.8		23.2		20.9	

Anhang B: Grobe Kostenschätzung für Bestszenario Dorf Eschenbach

	Anzahl	Raumgrösse m ²	Nutzfläche m ²	Raumhöhe m	Volumen m ³	Volumenpreis Fr./m ³	Kosten ca. Total Fr.	Spezial- finanzierung Fr.	Bemerkungen
Neubau Schulhaus (2 Primarschulen) Obergass									
Klassenzimmer	11	75	825						
Gruppenraum	6	38	228						
Werkraum	4	75	300						
Materialraum (für Werkraum)	4	30	120						
Disponibelraum	2	75	150						
Arbeits- und Pausenraum Lehrpersonal	2	120	240						
Schulleitungsbüro / Besprechungsraum	2	60	120						
Mehrzweckraum / Aula	1	300	300						
Bibliothek / Mediathek	1	150	150						
WC-Anlagen	1	80	80						
Zwischentotal			2'513						
Verkehrsflächen (Eingang, Treppenhaus, Gänge etc.) (ca. 10 %)	1		251						
Konstruktionsflächen (ca. 5 %)	1		126						
Total*			2'890	3.25	9'392	1'200	11'300'000		ohne Tiefgarage, ohne Aussenraum
Neubau 6 KiGa Kirchacker									
Hauptraum	1	90	90						
Puppenische	1	10	10						
Bauecke	1	10	10						
Garderobe	1	25	25						
WC-Anlagen	1	20	20						
Nebenraum / Arbeitsraum / Material	1	20	20						
Putzraum	1	5	5						
Zwischentotal			180						
6-fach Kindergarten	6		1'080						
Verkehrsflächen (Eingang, Treppenhaus, Gänge etc.) (ca. 10 %)	1		108						
Konstruktionsflächen (ca. 5 %)	1		54						
Total*			1'242	3.25	4'037	1'600	6'500'000		ohne Aussenraum
Sanierung Schulhaus Kirchacker									
Sanierungskosten (ohne Dach, inkl. integrierter Lüftung)							3'500'000		gemäss Kostenschätzung P. Oberholzer (15.08.2016)
Annahme Teuerungszunahme seit 2016 (ca. +20%)							700'000		
Total							4'200'000		
Sanierung Schulhaus Dorf									
Sanierungskosten Gebäudehülle und Fenster, ohne Innenausbau							850'000		Variante C gemäss GEAK-Bericht (18.11.2015)
Annahme Teuerungszunahme seit 2015 (ca. +20%)							200'000		
Total							1'050'000		
Sanierung Schulprovisorium (Container)									
laufender Unterhalt gewährleistet							-		laufende Investitionsrechnung
Öffentliche Parkanlage									
Kosten abhängig von Grösse und Ausstattung							-		Abschätzung noch nicht möglich
Neubau / Erweiterung Alters- und Pflegeheim									
Grobe Kostenschätzung							15'000'000		gemäss Volumenstudie APH Mürtschen (16.8.2020)
Neubau Gemeindehaus									
Grobe Kostenschätzung							17'000'000		gemäss Kostenschätzung Wettbewerb
Neubau Feuerwehrdepot									
Kostenschätzung							5'000'000		
Buehof Dorftreff									
Kostenanteil Gemeinde Eschenbach (Gesamtkosten: 4'108'000.-)							2'608'000		gemäss Kostenschlüssel Agglo-Programm (30.4.2021)
Total							42'658'000	20'000'000	

* Volumpreise basieren auf der Datenbank CRB von vergleichbaren Objekten

Anhang C1: Flächenbedarf Ersatzneubau Schulhaus Obergass

