

Degersheim^{*}

leben – nicht nur wohnen

Nutzungsausschreibung Schulliegenschaft Magdenau

Gemeinde Degersheim



Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Geschichte der Liegenschaft.....	3
1.3	Absicht.....	3
2	Das Objekt.....	3
2.1	Lage und Erschliessung.....	3
2.2	Grundrisse.....	5
2.3	Zonierung	6
2.4	Gebäudezustand	7
3	Übernahmemöglichkeiten.....	7
3.1	Langjährige Miete.....	7
3.2	Baurecht	7
3.3	Kauf	7
3.4	Nutzung durch Vereine und Gruppierungen	7
4	Verfahren	7
4.1	Besichtigung.....	7
4.2	Interessensbekundung / Bewerbung	7
4.3	Verfahrensablauf	8
4.3.1	Erste Evaluation.....	8
4.3.2	Klärung der Umsetzungsmöglichkeiten	8
4.3.3	Verhandlungen über die Modalitäten und Entscheid.....	8
4.3.4	Baubewilligungsverfahren.....	8
	Anhang: Bildergalerie	9
	Anhang: Raumflächen	11

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Degersheim ist Eigentümerin der ehemaligen Schulanlage in Magdenau. Per Ende 2023 wurde der Schulbetrieb der eingemieteten Time-Out-Schule aufgegeben. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Liegenschaft für eine andere Nutzung durch Dritte zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Nutzungsausschreibung sollen alle Interessierten die Möglichkeit haben, sich um eine Nutzung dieses Objektes zu bewerben.

1.2 Geschichte der Liegenschaft

Mit der Auflage, ein Schulhaus zu errichten und als Primarschule zu betreiben, schenkte das Kloster Magdenau im Jahr 1881 der damaligen Schulgemeinde Magdenau ein Grundstück direkt am Magdenauer Weiher. In der Folge errichtete die Schulgemeinde ein Schulhaus mit einer Wohnung und betrieb dort fortan eine Primarschule mit Kindergarten. Im Jahr 1981 ermöglichte das Kloster der Schulgemeinde Degersheim eine Vergrößerung des Schulhauses, indem es ihr ein Baurecht an einem an das bestehende Schulhaus angrenzenden Grundstück mit 978 m² Grundfläche einräumte. In der Folge errichtete die Schulgemeinde einen zweiten Schulhaustrakt mit kleiner Turnhalle, Klassen- sowie Gruppenräumen und einer Wohnung. Im Jahr 2008 wurde der Schulbetrieb in Magdenau eingestellt. Verschiedene gesetzliche Anforderungen sowie die geringe Anzahl Kinder im Einzugsgebiet führten zu diesem Schritt. In der Folge wurden Teile der Schulanlage Magdenau durch eine regionale Time-Out-Schule genutzt. Die beiden Wohnungen wurden vermietet und die Turnhalle stand den lokalen Vereinen zur Verfügung. Per Ende 2023 gab auch die Time-Out-Schule ihren Betrieb in Magdenau auf.

Im Jahr 2019 trat das Kloster Magdenau das Baurechtsgrundstück ohne weitere Bedingungen an die Gemeinde Degersheim ab. Ebenfalls war es mit der Löschung der als Personaldienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen Schenkungsaufgabe einverstanden. Somit war die gesamte Anlage im Eigentum der Gemeinde Degersheim. Bedingungen über die Nutzung bestanden keine mehr.

1.3 Absicht

Aufgrund der Geschichte der Schulanlage soll zumindest die ursprüngliche Idee, wonach die Liegenschaft einen gemeinschaftlichen Zweck zu dienen hat, im Grundsatz beibehalten werden. Die Gemeinde Degersheim sucht auf diesem Weg entsprechend Interessierte, welche die Liegenschaft im weiteren Sinne gesellschaftsdienlich nutzen wollen. Zudem müssen die Naherholungsgebiete rund um die Liegenschaft weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

2 Das Objekt

2.1 Lage und Erschliessung

Die Schulanlage Magdenau befindet sich im Weiler Magdenau im Gemeindegebiet von Degersheim. Sie ist von Degersheim und von Flawil aus in wenigen Fahrminuten über Gemeindestrassen 1. Klasse erreichbar. Der Weiler Magdenau liegt an der Postautoverbindung Flawil – Degersheim und wird tagsüber stündlich angefahren.

Im Weiler Madgenau befinden sich neben der grossen Klosteranlage eine Sägerei, ein Restaurant sowie zwei Wohnhäuser. Der Weiher und die angrenzende Sportwiese sind ein beliebtes Naherholungsgebiet.

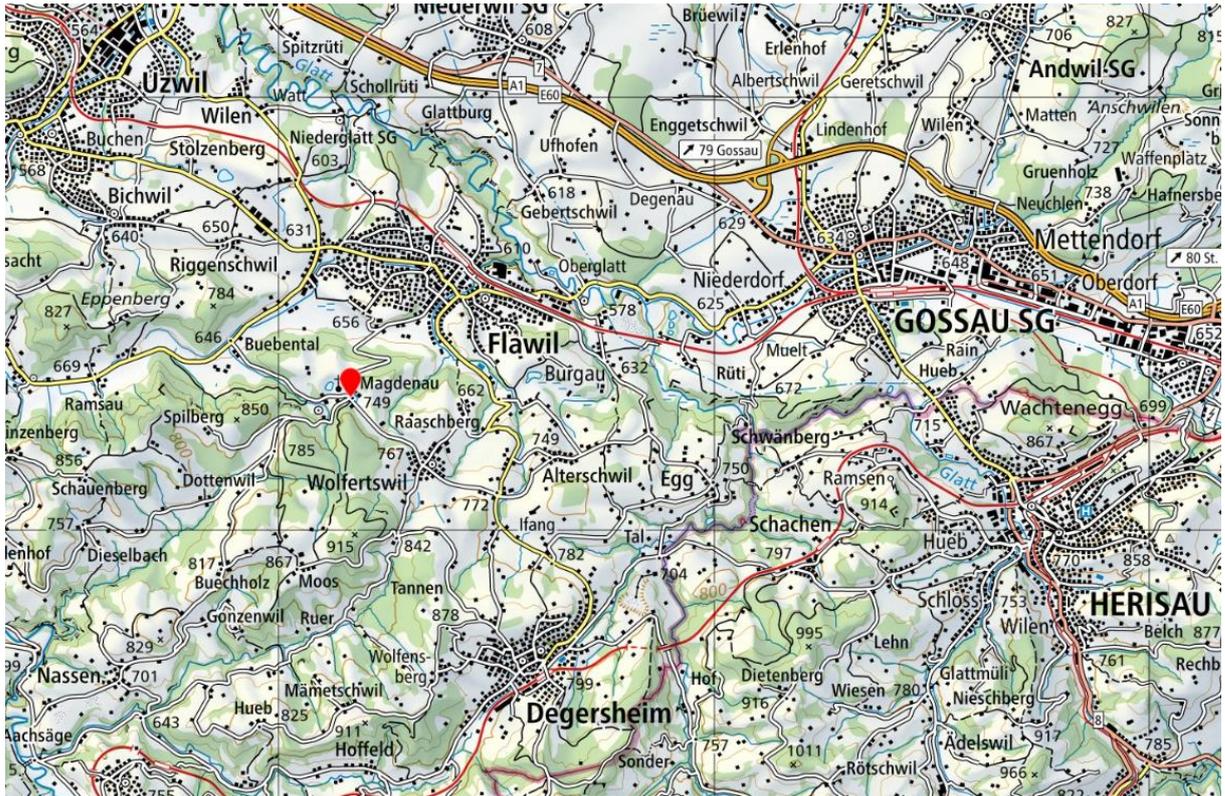


Abbildung 1: Der Weiler Magdenau liegt zwischen Flawil und Degersheim.



Abbildung 2: Die Schulanlage Magdenau befindet sich direkt am Magdenauer Weiher.

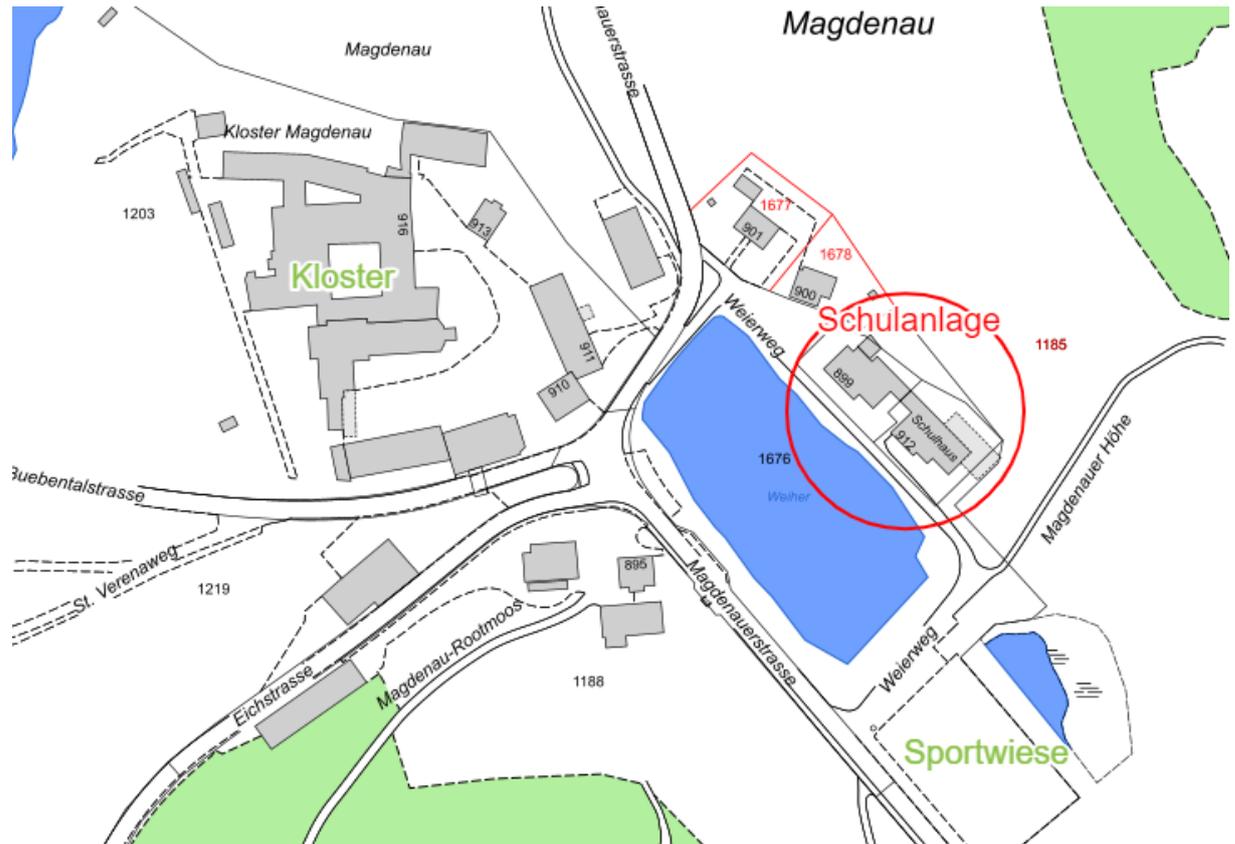


Abbildung 3: Neben der Schulanlage und zwei Wohnhäuser stehen alle Gebäude in Magdenau im Eigentum des Klosters.

Die gesamte Liegenschaft verfügt über die üblichen Anschlüsse an die Versorgungsnetze von Wasser, Abwasser, Elektrizität und Kommunikation. Ein Kommunikationsanschluss mit Glasfaser durch die Technischen Betriebe Flawil ist bei Bedarf realisierbar.

2.2 Grundrisse

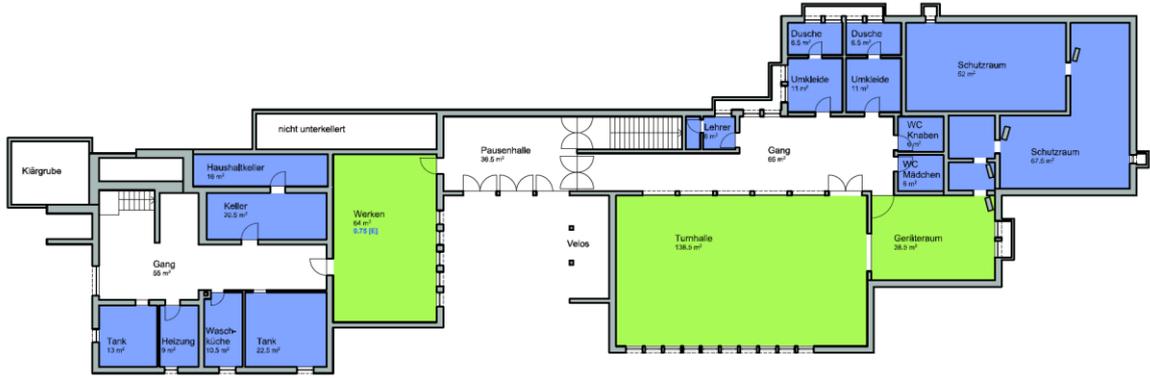
Die Schulanlage Magdenau besteht aus zwei aneinandergebauten durchgängigen Gebäuden. In beiden Gebäuden befinden sich Schulräume und jeweils im ersten Obergeschoss je eine Wohnung. Im Untergeschoss des neueren Gebäudes befindet sich zudem eine kleine Turnhalle.

Die folgenden Grundrisse geben Aufschluss über die Gebäudeeinteilung.

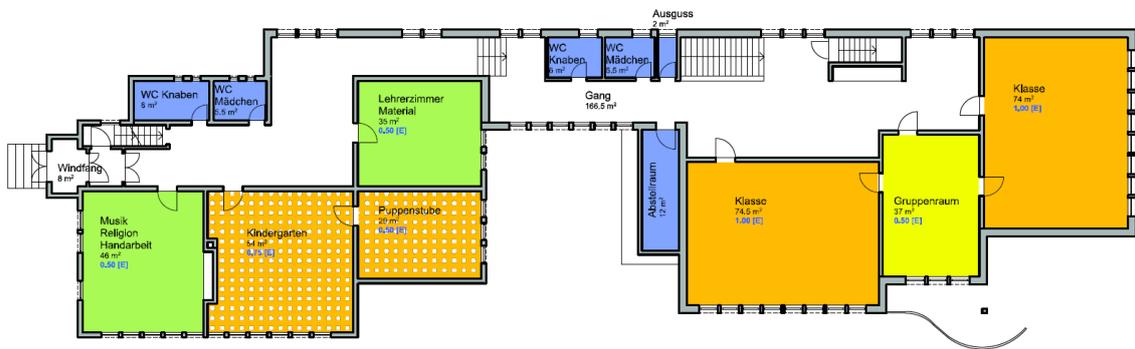
- Schulzimmer
- Kindergarten
- Gruppenräume
- Spezialräume
- Nebenräume

Legende

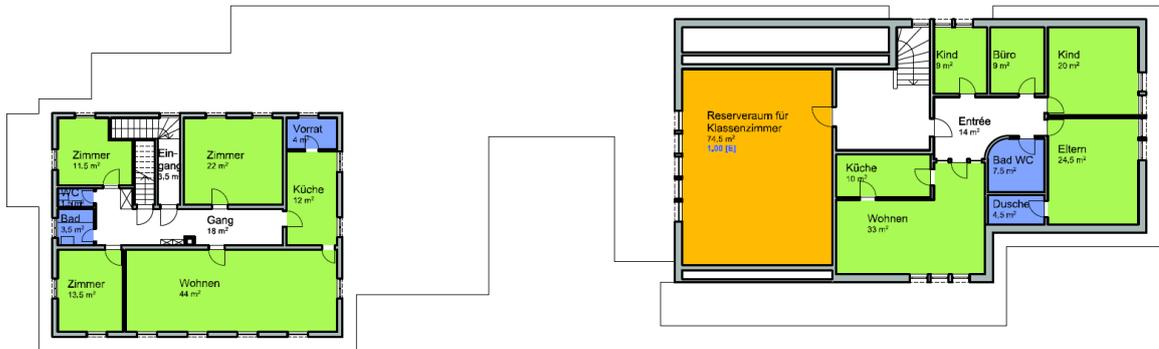
Eine Übersicht über die Flächen der einzelnen Räume befindet sich im Anhang.



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

2.3 Zonierung

Der gesamte Weiler Magdenau liegt ausserhalb der Bauzone. Im aktuellen Zonenplan der Gemeinde Degersheim ist die Schulanlage noch dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Das kantonale Planungs- und Baugesetz kennt diese Zonierung jedoch nicht mehr, weshalb das Gebiet im Laufe der anstehenden Ortsplanungsrevision der Landwirtschaftszone zugeschrieben werden soll. Eine Umzonung in eine Wohn- und / oder Gewerbezone ist nicht möglich.

Aufgrund ihrer Lage ausserhalb der Bauzone ist für jegliche Nutzungsänderung die Zustimmung des Baudepartementes des Kantons St.Gallen erforderlich. Zu welchen Zwecken und unter welchen Umständen ist nicht absehbar. Die Prüfung erfolgt in Abstimmung mit dem Interessenten im Verlauf des Verfahrens.

2.4 Gebäudezustand

Die beiden Gebäude eignen sich dank der soliden Bauweise und ihrer vielseitigen Grundstruktur ideal für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten. Der bauliche Zustand der Liegenschaft erlaubt ohne Weiteres Anpassungen und Sanierungen im Innen- und Aussenbereich, die für den geplanten Nutzungszweck nötig sind.

3 Übernahmemöglichkeiten

Je nach Interesse der Nutzerin oder des Nutzers ist die Gemeinde bereit, die Liegenschaft längerfristig zu vermieten, in einem Baurecht abzugeben oder allenfalls sogar zu verkaufen.

3.1 Langjährige Miete

Um die Liegenschaft optimal an die künftige Nutzung anzupassen, sind wohl bauliche Anpassungen nötig. Idealerweise führen die künftigen Nutzer diese selbst durch und sorgen für die Finanzierung. Dementsprechend ist die Gemeinde gerne bereit, den Mietpreis und die Mietdauer flexibel zu verhandeln. Ebenfalls möchte die Gemeinde einen langfristigen Mietvertrag abschliessen, um eine stabile und nachhaltige Nutzung zu gewährleisten.

3.2 Baurecht

Die Gemeinde zieht in Betracht, die Liegenschaft im Baurecht weiterzugeben. Dabei sind sowohl ein einmaliger Erwerb des Baurechtes aber auch jährliche Baurechtszinszahlungen denkbar. Ebenfalls kann über die Dauer des Baurechts verhandelt werden.

3.3 Kauf

Für die Gemeinde ist der Verkauf der Liegenschaft die letzte Option. Sie schliesst diesen jedoch nicht kategorisch aus.

3.4 Nutzung durch Vereine und Gruppierungen

Die bestehende Turnhalle wird, vorwiegend abends von verschiedenen Vereinen und Gruppierungen aus der Region genutzt. Wird die Turnhalle bei der künftigen Nutzung erhalten, ist die Aufrechterhaltung dieser gemeinnützigen Nutzung zu begrüssen.

4 Verfahren

4.1 Besichtigung

Am 14. März 2025 von 16 bis 19 Uhr, besteht die Möglichkeit, die Schulliegenschaft Magdenau unverbindlich zu besichtigen und Fragen zum Objekt zu stellen. Alternative Besichtigungstermine können auf Nachfrage beim Facility Management der Gemeinde Degersheim (071 372 07 76 oder loris.grosso@degersheim.ch) vereinbart werden.

4.2 Interessensbekundung / Bewerbung

Bei Interesse an einer Nutzung der Schulliegenschaft Magdenau sind folgende Informationen bis am 30. Juni 2025 einzureichen:

- Vorgesehene Art der Nutzung (Konzept)
- Beschreibung der Interessentin oder des Interessenten
- Bevorzugte Übernahmeart
- Vorgesehene Dauer der Nutzung

Einreichadresse:

Gemeinde Degersheim
Gemeindepräsidium
Hauptstrasse 79
9113 Degersheim

Gerne darf die Interessensbekundung auch per E-Mail an andreas.baumann@degersheim.ch eingereicht werden.

4.3 Verfahrensablauf

4.3.1 Erste Evaluation

Nach Eingang der Interessensbekundung evaluiert die Arbeitsgruppe Liegenschaften der Gemeinde Degersheim in Frage kommende Nutzungen. In dieser Phase kann eine Vorstellungsrunde durchgeführt werden.

4.3.2 Klärung der Umsetzungsmöglichkeiten

Die Gemeinde trifft gemeinsam mit dem Baudepartement Vorabklärungen über Nutzungsanträge, die nach der ersten Evaluation weiterverfolgt werden. Dabei wird geprüft, ob eine entsprechende Nutzung aufgrund des Planungs- und Baugesetzes bzw. der Zonierung der Liegenschaft grundsätzlich in Frage kommt.

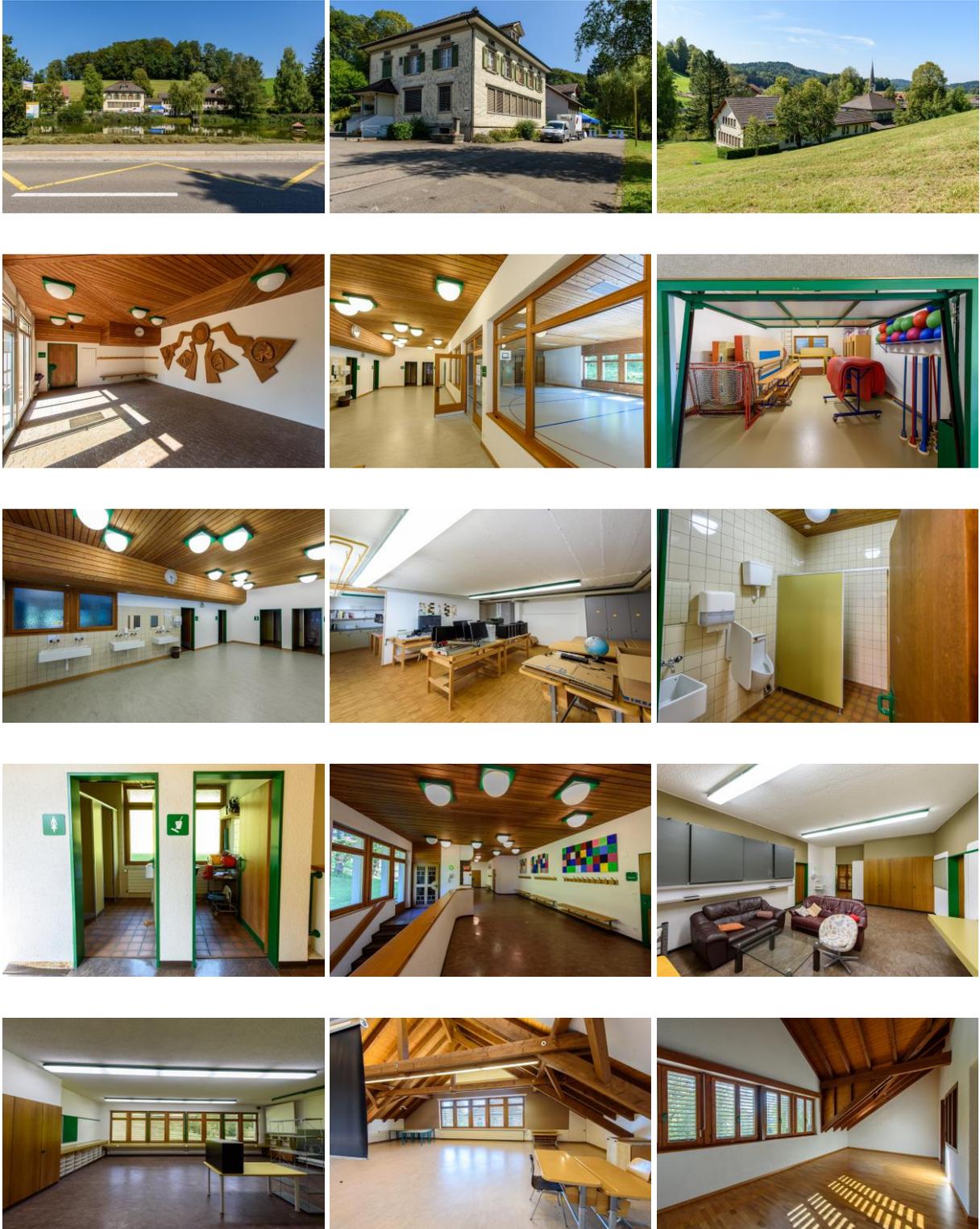
4.3.3 Verhandlungen über die Modalitäten und Entscheid

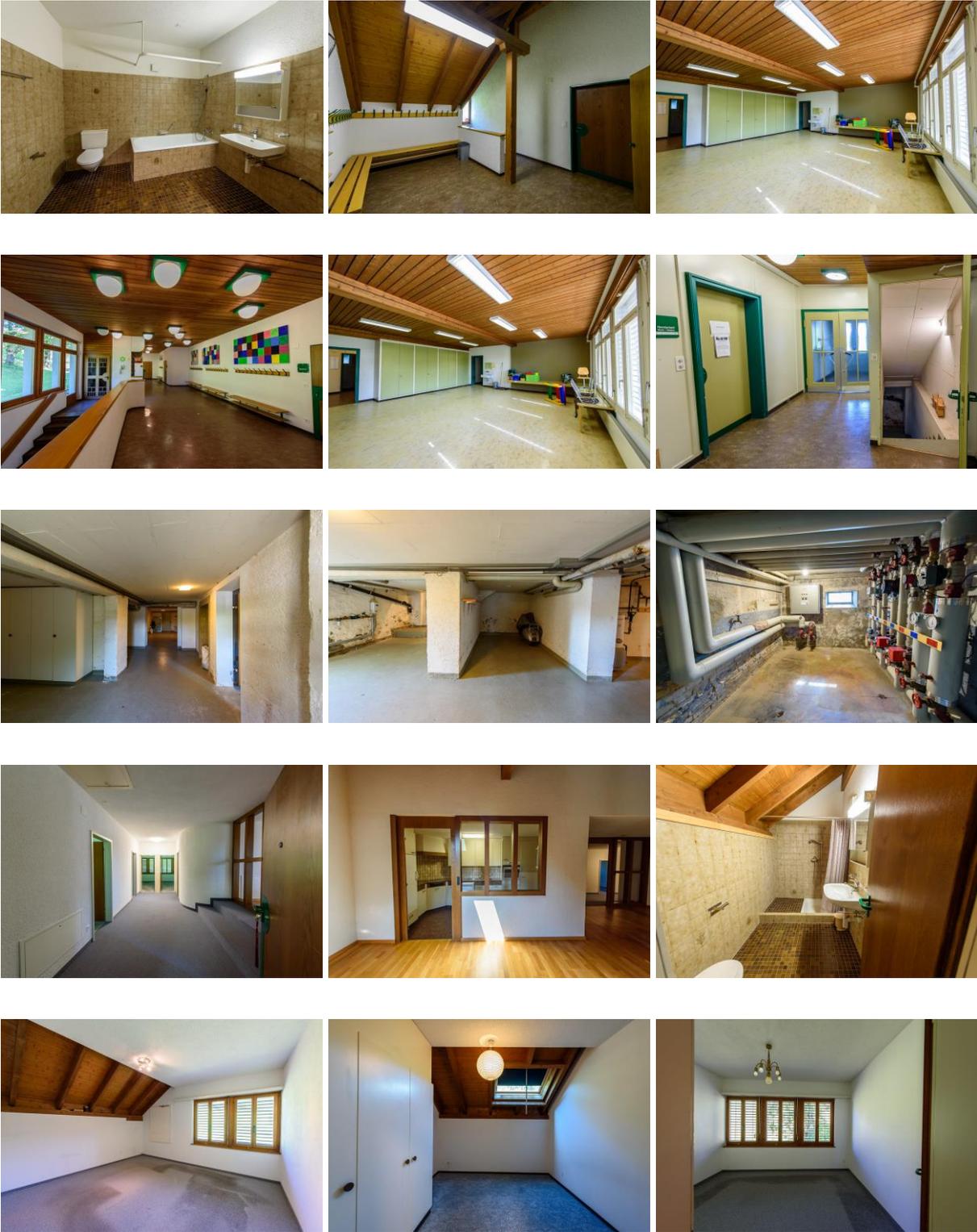
Mit denjenigen Interessenten, deren Nutzungsvorschlag auch nach der Prüfung mit dem Baudepartement realistisch erscheinen, werden Verhandlungen über die Übernahme geführt. Anschliessend entscheidet der Gemeinderat, wer die Möglichkeit zur Nutzung erhält. Gegen diesen Entscheid kann kein Rechtsmittel erhoben werden.

4.3.4 Baubewilligungsverfahren

Nach dem Entscheid des Gemeinderates führt die Gemeinde zusammen mit dem späteren Nutzer ein Baubewilligungs- bzw. Umnutzungsverfahren durch. Erst nach Vorliegen der Bewilligung werden die vereinbarten Modalitäten vertraglich und entsprechend verbindlich fixiert.

Anhang: Bildergalerie





Anhang: Raumflächen

Geschoss	Raum	Fläche in m²	Kategorie
Untergeschoss	Haushaltkeller	16.0	Nebenräume
Untergeschoss	Keller	20.5	Nebenräume
Untergeschoss	Tank	13.0	Nebenräume
Untergeschoss	Heizung	9.0	Nebenräume
Untergeschoss	Waschküche	10.5	Nebenräume
Untergeschoss	Tank	22.5	Nebenräume
Untergeschoss	Gang	55.0	Sonstige
Untergeschoss	Werken	54.0	Spezialräume
Untergeschoss	Pausenhalle	36.5	Sonstige
Untergeschoss	Gang	55.0	Sonstige
Untergeschoss	Putzraum	6.0	Nebenräume
Untergeschoss	Turnhalle	138.5	Spezialräume
Untergeschoss	Geräteraum	38.5	Spezialräume
Untergeschoss	Dusche	6.5	Nebenräume
Untergeschoss	Dusche	6.5	Nebenräume
Untergeschoss	Umkleide	11.0	Nebenräume
Untergeschoss	Umkleide	11.0	Nebenräume
Untergeschoss	Schutzraum	52.0	Nebenräume
Untergeschoss	WC Knaben	6.0	Nebenräume
Untergeschoss	WC Mädchen	6.0	Nebenräume
Untergeschoss	Schutzraum	67.5	Nebenräume
Erdgeschoss	WC Knaben	8.0	Nebenräume
Erdgeschoss	WC Mädchen	5.5	Nebenräume
Erdgeschoss	Gang	166.5	Sonstige
Erdgeschoss	Lehrerzimmer Material	35.0	Spezialräume
Erdgeschoss	Musik, Religion, Handarbeit	46.0	Spezialräume
Erdgeschoss	Kindergarten	54.0	Kindergarten
Erdgeschoss	Puppenstube	29.0	Kindergarten
Erdgeschoss	WC Knaben	6.0	Nebenräume
Erdgeschoss	WC Mädchen	5.5	Nebenräume
Erdgeschoss	Abstellraum	12.0	Nebenräume
Erdgeschoss	Klasse	74.5	Schulzimmer
Erdgeschoss	Gruppenraum	37.0	Gruppenräume
Erdgeschoss	Klasse	74.0	Schulzimmer

Geschoss	Raum	Fläche in m ²	Kategorie
1. Obergeschoss	Zimmer	11.5	Spezialräume
1. Obergeschoss	Gang	3.5	Sonstige
1. Obergeschoss	Zimmer	22.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Vorrat	4.0	Nebenräume
1. Obergeschoss	Küche	12.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Wohnen	44.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Zimmer	13.5	Spezialräume
1. Obergeschoss	WC	1.5	Nebenräume
1. Obergeschoss	Bad	3.5	Nebenräume
1. Obergeschoss	Reserveraum für Klassenzimmer	74.5	Schulzimmer
1. Obergeschoss	Küche	10.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Wohnen	33.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Kindergarten	9.0	Schulzimmer
1. Obergeschoss	Büro	9.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Kind	20.0	Spezialräume
1. Obergeschoss	Eltern	24.5	Spezialräume
1. Obergeschoss	Bad WC	7.5	Nebenräume
1. Obergeschoss	Dusche	4.5	Nebenräume
1. Obergeschoss	Wohnen	33.0	Nebenräume
1. Obergeschoss	Küche	10.0	Nebenräume
1. Obergeschoss	Entrée	14.0	Sonstige