



POLITISCHE GEMEINDE DIEPOLDSAU



Informationsveranstaltung,
Montag, 5. Juni 2023,
19.00 Uhr, Mehrzweckhalle
Kirchenfeld, Diepoldsau

Gutachten und Antrag Zentrumsentwicklung

Urnenabstimmung vom
18. Juni 2023

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	3
Empfehlung und Anträge des Gemeinderates	8
Ausgangslage	9
Neu- und Umbau Schulhaus Mitteldorf	12
Neubau Freihof	16
Neubau Geschäftshaus	20
Kosten und Finanzierung	22
Terminplanung	25
Fragen und Antworten	26
Pläne	30

Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Dorfzentrum wurde in den vergangenen zweieinhalb Jahren neugestaltet und aufgewertet. Am 30. Juni und 1. Juli 2023 dürfen wir unser neues Zentrum feierlich einweihen. Kernstück ist der neue Dorfplatz mit Tiefgarage für rund 100 Parkplätze. Unser neuer Dorfmittelpunkt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, als Markt-, Kultur- oder Kilbiplatz und Treffpunkt.

Auf die Neugestaltung folgt die Entwicklung des Dorfzentrums. Der Freihof, das alte Postgebäude und auch das Schulhaus Mitteldorf sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Deshalb hat die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsgemeinde Schmitter und der Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter eine Überbauungs- und Nutzungsstudie für das Diepoldsauer Zentrum durchgeführt.

Dazu waren drei Planerbüros eingeladen. Ein Diepoldsauer Architektenteam hat das überzeugendste Projekt zur Entwicklung des Dorfzentrums präsentiert. Das Vorhaben sieht insgesamt drei neue Gebäude im Diepoldsauer Zentrum vor. Oberstes Ziel ist eine gesamtheitliche Zentrumsentwicklung sowie Aufwertung und Belebung des Dorfkerns.

Im nördlichen Teil, auf dem Grundstück des alten Freihofs, plant die Raiffeisenbank ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgarage. Im südlichen Teil plant die Politische Gemeinde einen Um- und Neubau der Schule Mitteldorf mit Schülerhort und ein Geschäftsgebäude. Zusätzlich plant die Politische Ge-

meinde zusammen mit der Ortsgemeinde Schmitter den Neubau Freihof mit Restaurant, Saal mit ca. 400 Sitzplätzen und Bühne, Gästezimmer und Alterswohnungen. Eine gemeinsame Tiefgarage mit 56 Parkplätzen verbindet alle vier Gebäude unterirdisch miteinander. Die Pläne der Zentrumsentwicklung beleben das Zentrum und erweitern das Grundangebot im Dorf unter anderem mit Bäckerei, Arztpraxis sowie einer Entwicklungsfirma. Mit weiteren Dienstleistern, wie beispielsweise einer Zahnarztpraxis und einer Metzgerei werden Gespräche geführt.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass das vorliegende Projekt die Schule Diepoldsau-Schmitter optimal für die Zukunft positioniert und den zukünftigen Bedürfnissen unserer Kinder gerecht wird. Mit dem neuen Freihof mit Restaurant und Saal erhält die Gemeinde einen neuen, zeitgemässen Veranstaltungsort und generationenverbindenden Treffpunkt direkt im Dorfzentrum. Das öffentliche Restaurant und der Saal mit ca. 400 Sitzplätzen wird das fehlende Angebot eines Veranstaltungssaals im Dorf ergänzen und gleichzeitig die Mehrzweckhalle Kirchenfeld entlasten.

Die Pläne der Zentrumsentwicklung sind ortsbaulich optimal abgestimmt. Die Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen hat dem Projekt eine hohe Qualität zugesprochen und es als vorbildlich und weitsichtig bewertet.

Geschichte

Diepoldsau und Schmitter bilden zusammen mit dem westlichen Dorfteil die Gemeinde Diepoldsau. Der Bau der Kantonsstrasse von Heerbrugg über den Rhein nach Diepoldsau und weiter nach Schmitter und Hohenems bewirkte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine neue Ausrichtung der Gemeinde. Die landschaftlich geprägte «leere Mitte» wurde plötzlich ins Zentrum gerückt. Mit der Zentrumsneugestaltung konnte das in zwei Teile geschnittene Dorfzentrum deutlich aufgewertet werden.

Wichtige Schritte der Vorplanung

Bereits vor der Zentrumsgestaltung hat die Gemeinde die Liegenschaften Hohenemserstrasse 4, 4a und 6 erworben. Dort soll das neue Geschäftshaus gebaut werden. Die Post ist bereits letztes Jahr an die Hintere Kirchstrasse 2 umgezogen. Am alten Poststandort soll der neue Freihof entstehen. Dazu wurde ein Grundstücktausch vollzogen. Die heutige Freihofliegenschaft gehört neu der Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter. Im Gegenzug haben die Gemeinde Diepoldsau und die Ortsgemeinde Schmitter das Grundstück der Raiffeisenbank, auf welchem bis vor kurzem die Postfiliale betrieben wurde, erhalten. Zur weiteren unabhängigen Planung wurden die beiden Sondernutzungspläne Zentrum Süd und Nord erstellt, um die nötigen Voraussetzungen für die Überbauungen zu schaffen.

Zentrumsgestaltung

Am 30. Juni und 1. Juli 2023 dürfen wir unser neues Dorfzentrum feierlich einweihen. Zuerst wurde die Kantonsstrasse erneuert, bevor die Bagger auf dem Dorfplatz auffuhren. Herzstück des neugestalteten Zentrums wird der autofreie Dorfplatz, der als Dorfmittelpunkt,

Treffpunkt, Markt-, Kultur- und Kilbiplatz deutlich erlebbarer wird. Darunter entsteht eine neue Tiefgarage mit rund 100 Autoabstellplätzen.

Zentrumsentwicklung - Überbauungs- und Nutzungsstudie

Die Gemeinde, die Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter, die Schule Diepoldsau-Schmitter und die Ortsgemeinde Schmitter brachten für die Studie ihre Grundstücke im Zentrum mit ein, um gemeinsam ein umfassendes Nutzungs- und Überbauungskonzept zu erhalten. Oberstes Ziel war die gesamtheitliche Zentrumsentwicklung sowie die Aufwertung und Belebung des Dorfkerns. Dazu waren drei erfahrene Planerteams zur Erstellung einer Überbauungs- und Nutzungsstudie eingeladen. Schlussendlich überzeugte der Entwurf des Architektenteams Diepoldsau die Jury am besten. Das Team Diepoldsau besteht aus: Willi Lässer, BB Architektur, Dominik Hutter, Dominik Hutter Architekten, Jesco Hutter und Thomas Hungerbühler, Baumschlagler Hutter Partners, Felicitas Wolf und Wolfgang Juen, Ventira Architekten sowie Eva Lässer und Michael Fenk, EMM Architekten. Die Pläne der Zentrumsentwicklung sehen drei neue Gebäude im Zentrum vor.

Neubau Restaurant mit Saal - Freihof

Beim ehemaligen Postgebäude ist der neue Freihof geplant. Der fünfgeschossige Bau steht inmitten eines Platzes mit Bäumen, der zum Aussenbereich für die Gäste von Bar und Restaurant mit 100 bis 120 Plätzen im Parterre wird. Der Saal mit ca. 400 Sitzplätzen liegt im ersten Obergeschoss und orientiert sich zum darunterliegenden Platz und zur Kantonsstrasse. Erschlossen ist er über ein doppelgeschossiges, lichtdurchflutetes Foyer, das zum

Schulhaus Mitteldorf blickt, und so zum Bindeglied zwischen Saal, Gastronomie und dem Dorfleben rundherum wird. Das dritte Obergeschoss bietet Platz für sieben 1.5- und zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen, die als Gästezimmer angeboten werden. Im obersten Geschoss stehen sieben Alterswohnungen zur Verfügung.

Um- und Neubau Schulhaus Mitteldorf

Der Pavillon beim Schulhaus Mitteldorf ist seit 20 Jahren in Betrieb und war als Zwischenlösung gedacht. Die Schule hat ein räumliches Defizit. Es fehlen unter anderem Mehrzweck- und Gruppenräume sowie Teamzimmer. Der Schulhausneubau wird einen zeitgemässen Ausbau von modernen Lernbereichen ermöglichen.

Der Schulhof spannt sich zwischen dem Freihof, dem alten und dem neuen Primarschulhaus Mitteldorf auf. Im Neubau befindet sich im Eingangsbereich eine zentrale Garderobe für alle sechs Klassen. Zudem ist im Erdgeschoss ein unterteilbarer Mehrzweckraum sowie ein Personalzimmer geplant. Der Altbau beherbergt den Schülerhort mit 120 Plätzen (bisher 50 Plätze), drei Primarklassen, die Schulleitung und die übrigen Sonderzimmer. Alt- und Neubau werden unterirdisch verbunden.

Geschäftshaus

Ein zusätzliches Geschäftshaus ergänzt die Zentrumsentwicklung. Für das Erdgeschoss konnte die Gemeinde die ortsansässige Bäckerei Backstube Spirig & Backstube Huber Widnau gewinnen. Mit einer Metzgerei soll ein Vertrag unterzeichnet werden. Über die Räume im ersten Obergeschoss wird mit einer Zahnarztpraxis und weiteren Dienstleistern

verhandelt. Im zweiten Obergeschoss befindet sich die Arztpraxis von Dr. med. Nabil Al-Jazrawi. Im dritten Geschoss befinden sich Büroräume der Entwicklungsfirma Noventa AG. Eine Treppe führt in die Tiefgarage, die den Freihof, das neue Schulhaus und das Geschäftshaus unterirdisch verbindet. Erschlossen wird die Tiefgarage über die gemeinsame Einfahrt an der Vorderen Kirchstrasse. Das Geschäftshaus schliesst das Zentrum nach Osten baulich ab. Für die Bäckerei und Metzgerei stehen Kurzzeitparkplätze bei der Sonnenstrasse zur Verfügung.

Parkierung

In der geplanten Tiefgarage stehen insgesamt 56 Parkplätze zur Verfügung. Die Tiefgarage unter dem Freihof- und Schulplatz wird über eine zweispurige Rampe von der Vorderen Kirchstrasse erschlossen und verbindet unterirdisch alle vier Bauten. Gleichzeitig steht die Tiefgarage des Gemeindehauses in 20 Meter Entfernung zur Verfügung.

Tausch Freihof / Post

Der Grundstückstausch war entscheidend für die weitere Zentrumsentwicklung. Bereits vor einem Jahr wechselte die heutige Freihofliegenschaft in den Besitz der Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter. Im Gegenzug erhielten die Gemeinde Diepoldsau und die Ortsgemeinde Schmitter das Grundstück der Raiffeisenbank, auf welchem bis vor kurzem die Postfiliale betrieben wurde.

Grösseres Angebot und erhöhte Attraktivität

Das Projekt besteht durch eine optimale Setzung der Baukörper und die geschaffenen Freiräume im Aussenbereich. Die Gestaltung der unterschiedlichen Platzsituationen mit durchlässigen Kies- und Plattenbelägen und biodiverser Bepflanzung sorgen für eine Wohlfühl-Atmosphäre. Mit Metzgerei, Bäckerei, Arztpraxis, Restaurant und Veranstaltungssaal wird das Angebot erweitert und das Dorfzentrum belebt. Die Fachkommission Städtebau des Kantons St.Gallen bewertet die Pläne der Zentrumsentwicklung als vorbildlich und ortsbaulich optimal abgestimmt.

Baukosten

Für den Um- und Neubau der Schule Mitteldorf wird mit einer Nettoinvestition von insgesamt 16.135 Millionen Franken gerechnet. Für das Geschäftshaus beträgt die Nettoinvestition 4.28 Millionen und für den Freihof 16.72 Millionen. Der Gesamtkreditbedarf beträgt 37.135 Millionen Franken. Der Betrag beruht auf einer Kostenschätzung (Stand April 2023).

Nachhaltig und wirtschaftlich

Die Wärmeerzeugung erfolgt bei den Neubauten über eine Erdsonden-Wärmepumpe beziehungsweise Anschluss an den Wärmeverbund. Alle Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Auf allen begrünten Flachdächern sind grossflächige Photovoltaik-Anlagen geplant. Die Bewässerung des Pflanztrogs, der Toilettenspülungen und der Betrieb der Waschmaschinen funktioniert mit Regenwasser. Dieses wird in einem unterirdischen Tank

gespeichert.



Geschäftshaus (links), Schulhaus Neu- und Bestandesbau Mitteldorf (in der Mitte), Freihof (rechts)

Empfehlung des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass

- die Pläne der Zentrumsentwicklung ortsbaulich optimal abgestimmt sind.
- die Zentrumsentwicklung nachhaltig belebt und aufwertet (Restaurant, Saal, Bäckerei, Gästezimmer, Arztpraxis, Alterswohnungen, Schulhaus Neu- und Umbau).

Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023

Anträge des Gemeinderates

1. Dem Gemeinderat wird für den Neubau Freihof (Freihofsaal, 1/2 Miteigentum Restaurant EG und Gästezimmer 3.OG, öffentliche Tiefgarage, Umbau Telefonzentrale), für den Um- und Neubau Schulhaus Mitteldorf mit öffentlichem Schutzraum und für den Neubau Geschäftshaus ein Baukredit von netto 37.135 Millionen Franken (Preisstand April 2023) gewährt.
Dem Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (S.24) wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat wird der Kredit von Fr. 1'300'000 für die Kapitalerhöhung der Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter erteilt (bisher Fr. 550'000).
3. Dem Finanzierungsplan (Seite 22-25) wird zugestimmt.
4. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Gemeinderat abschliessend.

Diepoldsau, 2. Mai 2023
Gemeinderat Diepoldsau

Der Gemeindepräsident



Roland Wälter

Die Ratsschreiberin



Andrea Hanselmann

Ausgangslage

Die Neugestaltung des Zentrums hat den Grundstein für die Entwicklung des Dorfzentrums gelegt. Die Politische Gemeinde, die Ortsgemeinde Schmitter und die Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter haben verschiedene Bauabsichten rund um das Diepoldsauer Dorfzentrum. In der Folge haben alle Parteien ihre Grundstücke in die Überbauungs- und Nutzungsstudie eingebracht. Mittels der Studie sollen die verschiedenen Nutzungsabsichten im Zentrum optimal zur Aufwertung des Zentrums miteinander kombiniert und aufeinander abgestimmt werden.

Überbauungs- und Nutzungsstudie

Um ein qualitativ hochstehendes Projekt und einen geeigneten Partner für die Realisierung zu finden, beauftragte der Gemeinderat das Büro ERR Raumplaner AG aus St.Gallen, eine Überbauungs- und Nutzungsstudie für die Projektierung der nachhaltigen Entwicklung des Dorfzentrums durchzuführen. Drei renommierte Architekturbüros wurden eingeladen einen Vorschlag zu präsentieren.

Das Beurteilungsgremium hat am 5. Februar 2021 einstimmig entschieden, den ortsbaulichen Entwurf des Architektenteams Diepoldsau weiterzuverfolgen. Der Entwurf überzeugte durch die Setzung der Baukörper und die dadurch geschaffenen Freiräume.

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertretern der Gemeinde, der Bevölkerung und diverser Fachexperten aus Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen. Die Jurierung erfolgte am 5. Februar 2021. Das Projekt wird weiterhin von verschiedenen Planungs- und Begleitgruppen begleitet.

Siegerprojekt

Das Projekt des Diepoldsauer Architektenteams hat die Anforderungen an die Entwicklung des Diepoldsauer Zentrums in den Augen des Beurteilungsgremiums am besten erfüllt. Das Projekt besticht durch die Anordnung der geplanten Neubauten und der geschaffenen Freiräume. Die Bauten fügen sich ortsbaulich sehr gut in das Zentrum ein und ermöglichen Synergien. Das Projekt besteht aus drei Neubauten im Zentrum:

- ein neues Gebäude für die Raiffeisenbank am Standort des heutigen Freihofs
- ein neues fünfgeschossiges Gebäude mit Restaurant und Veranstaltungssaal mit ca. 400 Sitzplätzen sowie Gästezimmer und Alterswohnungen auf dem ehemaligen Postareal
- ein Schulhaus-Neubau zur Erweiterung des Primarschulhauses Mitteldorf mit Schülerhort
- ein zusätzliches Geschäftsgebäude

Mit seinem Vorschlag setzte sich das Diepoldsauer Team gegen die beiden Architekturbüros Carlos Martinez Architekten aus Berneck und Clerici Müller & Partner Architekten aus St.Gallen durch. Diese hatten am 14. Januar 2021 ebenfalls ihre Projekte der Fachjury vorgestellt.

Die Gemeinde, die Raiffeisenbank Diepoldsau-Schmitter und die Ortsgemeinde Schmitter haben im Juli 2021 die Pläne zur Zentrumsentwicklung der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Pläne vermochten die Diepoldsauerinnen und Diepoldsauer durch die gesamtheitliche und nachhaltige Entwicklung des Dorfzentrums zu überzeugen.

Überarbeitung

In einem weiteren Schritt hat das Architektenteam aus Diepoldsau sein Projekt überarbeitet und dem Beurteilungsgremium Ende April 2021 eine zusätzliche Variante präsentiert. Dabei stand insbesondere der «Seitenwechsel» des Freihofs im Fokus. Ursprünglich war der neue Freihof auf dem Grundstück des bestehenden Freihofs geplant. Die Überarbeitung der Studie zeigt, dass sich die Nutzungsansprüche der verschiedenen Bauherren besser erfüllen lassen, wenn der neue Freihof auf das Grundstück beim alten Poststandort gebaut wird. Eine Aussengastronomie für das Restaurant ist dort optimaler möglich.

Freiraumkonzept & Aussenraumgestaltung

Der Freihofplatz, welcher sich zwischen dem Freihof und dem Geschäftshaus aufspannt, ist das Herzstück der Zentrumsentwicklung. Im Unterschied zum offen gestalteten Dorfplatz entsteht hier ein Platz mit Bäumen für die Einwohnenden und Besuchenden Diepoldsaus. Er bietet unterschiedliche Nutzungsbereiche und Aufenthaltsqualitäten, wie Aussenbereiche für die Gastronomie und frei zugängliche Sitzmöglichkeiten. Mit einer Natursteinpflasterung erhält der Platz zusätzlich Charme, welcher durch die in Gruppen gepflanzten, mehrstämmigen Bäume aufgelockert wird. Diese bieten wohlthuenden Schatten und bilden einen visuellen und ökologischen Mehrwert. Die Natursteinpflasterung wird bis an die umliegenden Strassen einheitlich belegt, was die Identifikation mit diesem besonderen Ort zusätzlich stärkt. Entlang der Strassen werden klimaverträgliche, einheimische Eichenarten gepflanzt.

Zwischen dem Geschäftshaus und der Schu-

le bildet ein naturnaher Raum mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern einen weiteren stimmungsvollen Ort. Der Naturraum verhindert Überhitzung und kann bei Starkregen als Retentionsmulde genutzt werden.

Mit dem neuen Schulgebäude entsteht ein offener Schulhausplatz. Der bestehende Kiesplatz wird ergänzt und verbindet die Schulgebäude miteinander. In der Mitte des Schulhofplatzes markiert eine Edelkastanie, als Grossbaum gepflanzt, den Ankommensort. Hier und auch auf dem Pausenplatz, angrenzend an den bestehenden naturnahen Spielplatz, bieten asphaltierte Bereiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Schulkinder. Grüne baum- und strauchbestandene Inseln bilden Nischen und Ruhebereiche.

Sondernutzungsplan

Zur Realisierung der geplanten Zentrumsentwicklung sind zwei Sondernutzungspläne erstellt worden. Der «Sondernutzungsplan Zentrum Süd» schafft die nötigen Voraussetzungen zur Überbauung um das Schulhaus Mitteldorf herum. Der «Sondernutzungsplan Zentrum Nord» schafft die nötigen Voraussetzungen zum Neubau der beiden Gebäude für die Raiffeisenbank am Standort des alten Freihofs, der Kessler- und Oehlerliegenschaft mit 4-Familienhaus an der Tramstrasse. In den Sondernutzungsplänen sind die baulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten des Projekts verbindlich festgelegt. Dies sichert eine ortsverträgliche und qualitätsvolle Überbauung des Dorfkerns. Durch die zentrale Lage im Dorfkern eignet sich das Gebiet sehr gut zur Siedlungsentwicklung nach innen. Beide Pläne schaffen die bau- und planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungskonzeptes. Der Kanton hat den «Sondernutzungsplan Zentrum Süd» am 2. Mai 2023 genehmigt.

Urteil Fachkommission Städtebau

Die kantonale Fachkommission Städtebau hat das Projekt der Zentrumsentwicklung geprüft und ihm baulich eine hohe Qualität zugesprochen. Die Kommission spricht in der Beurteilung von einer vorbildlichen und weitsichtigen Vorgehensweise.

Neubau Schulhaus

Ausgangslage

Auf der Schulanlage Mitteldorf werden heute rund 230 Kinder vom Kindergarten bis zur sechsten Klasse unterrichtet. Das im Jahre 1912 erbaute Schulhaus Mitteldorf bietet Platz für sieben Klassen. Aufgrund von Platzmangel wurde 2006 ein provisorischer Pavillon erstellt. Dieser dient zwei Klassen als Unterrichtsraum. Im Jahr 2013 wurde in einer angrenzenden Liegenschaft der Schülerhort und Mittagstisch mit 15 Kindern eröffnet.

Die Schulanlage hat räumliche Defizite. Es fehlen beispielsweise Mehrzweckraum, Gruppenräume, Musikzimmer oder ein Lift. Die Raumdefizite konnten trotz baulichen Anpassungen nicht kompensiert werden. Die gesellschaftlichen Veränderungen stellen neue und zusätzliche Ansprüche an die pädagogische Ausrichtung des Schulalltags.

Den Schülerhort und den Mittagstisch besuchen jedes Jahr mehr Kinder. Die Nachfrage steigt kontinuierlich und die Räumlichkeiten sind zu klein geworden. Heute nutzen bereits 90 Kinder dieses Angebot der schulergänzenden Betreuung. Die Zentrumsentwicklung leistet für die Schule Diepoldsau-Schmitter einen wichtigen Beitrag zur Schulraumplanung.

Projekt

Die beiden Mitteldorfbauten – der Neubau und der Umbau des bestehenden Schulhauses – sollen auch weiterhin als eine einheitliche Schulanlage Mitteldorf im Dorfzentrum von Diepoldsau wahrgenommen werden. Es bringt grosse Herausforderungen mit, ein denkmalgeschütztes Gebäude mit einem Neubau zu

ergänzen und das Ganze in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Zudem werden Lifte eingebaut und die Schulhäuser barrierefrei gemacht.

Wir müssen den Kindern eine den heutigen Anforderungen entsprechende Lernumgebung bieten. Mit der Realisierung von vielfältigem Lernraum und möglichst kurzen Wegen schafft das Bauprojekt des Neu- und Umbaus eine Lernumgebung, welche sowohl dem aktuellen als auch dem zukünftigen Unterricht gerecht wird.

Eine einladende Materialisierung und die zeitgemässe Akustik des Schulhauses werden zu einem guten Lern- und Arbeitsklima beitragen. Das vorliegende Projekt berücksichtigt einen sorgsamem Umgang mit der Natur. Die schattenspendende Kastanienallee und der schöne Baumbestand auf dem heutigen Pausenplatz bleiben bestehen.

Mehr Raum für Bildung

Das neue Schulhaus und die Umnutzung des bestehenden Schulhauses sind ein wesentlicher Bestandteil der neuen Zentrumsentwicklung. Mehr Raum für Bildung – bedeutet neue Chancen und Möglichkeiten im Bildungsangebot. Das Provisorium wird durch einen zukunftsweisenden Holz-/Hybridbau ersetzt. Der Neubau befindet sich zwischen Freihof und dem bestehenden Schulhaus mit einer unterirdischen Verbindung beider Schulhäuser. Die Umnutzung vom Bestand und der Neubau werden gleichwertig betrachtet und verfolgen ein neues pädagogisches Lernkonzept. Hinzu kommt eine grosszügige Bibliothek im Untergeschoss und eine barrierefreie Erschliessung beider Schulhäuser.

Ein Zeichen setzen

Der Neubau ist als ein Holz-/Hybridbau konstruiert. Der nachwachsende Rohstoff ist nicht nur nachhaltig, sondern auch regional im Rheintal verankert. Die Fassadengestaltung mit Photovoltaik-Modulen richtet den Blick in die Zukunft, wo Energie und Autarkie eine immer grössere Rolle spielen werden. Die Fassade bereichert vorbildhaft das Zentrum von Diepoldsau und weckt bereits bei den Kleinsten ein Bewusstsein für Energie und Umwelt.

Flexible Nutzung

Die neuen Grundrisse versprechen einen grossen Mehrwert in Hinsicht auf Flexibilität. Sie sind anpassungsfähig je nach Nutzung und Bedarf. Die neuen Klassenzimmer sind offen und jahrgangsübergreifend. Man setzt auf ein stärkeres Miteinander beim Lernen.

Aussenraumgestaltung

Ein Platz mit einer grossen Edelkastanie in der Mitte, eine gedeckte Pausenhalle und ein überdachter Velounterstand zählen zur neuen Aussenraumgestaltung im Schulbereich. Für die Aussenraumgestaltung wird ein sickerfähiger Belag vorgesehen.

Freihof (links), Neubau Schulhaus Mitteldorf (Mitte), Bestandesbau (rechts)



Raumprogramm

Wer den Neubau betritt, kommt zuerst in die zentrale Garderobe für die sechs Klassenzimmer. Ein unterteilbarer Mehrzweckraum, sowie ein einladendes Personalzimmer sind zudem im Erdgeschoss geplant.

Über das Treppenhaus kommen die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen in die drei identischen Lern- und Arbeitsbereiche des ersten, zweiten und dritten Obergeschosses. Hier werden die drei 3./4. Doppelklassen und die drei 5./6. Doppelklassen unterrichtet.

In der unterirdischen Verbindung der beiden Schulhäuser wird sich neu die Schülerbibliothek befinden.

Ebenfalls im Untergeschoss werden verschiedene Lagerräume und Flächen für die Hauswartung entstehen.

Lern- und Arbeitsbereich im Schulhaus-Neubau

Innenausbau

Beim Innenausbau setzt die Schule auf natürliche Materialien. So sind im Neu- und Bestandesbau Einbauschränke, Wandverkleidungen und Möbel, zumeist aus Holz, vorgesehen. Dies schafft eine warme Arbeitsatmosphäre. Verschiedene Lernorte bieten neue Möglichkeiten von festen Arbeitsplätzen bis hin zu gepolsterten Sitzwaben für Kleingruppenarbeit.

Gebäudetechnik

Der Neubau wird über eine Erdsonden-Wärmepumpe oder Wärmeverbund mit Wärme versorgt. Eine kontrollierte Lüftung stellt beste Bedingungen für Schülerinnen und Schüler beim Lernen sicher.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die anpassungsfähigen Grundrisse können auf verschiedene Nutzungen angepasst werden. Diese Flexibilität setzt den Fokus auf eine

nachhaltige Zukunft, wo ressourcenschonend auf sich ändernde Nutzungsanforderungen reagiert werden kann. Für den Neubau wird weitestgehend der nachwachsende Baustoff Holz verwendet. Der Holz-/Hybridbau verfügt über Photovoltaik-Module in der Fassade. Diese ergänzen die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Ökologisch wertvoll ist auch die Regenwassernutzung für die Toilettenspülung im Haus.

Öffentliche Schutzräume

Der öffentliche Schutzraum im Untergeschoss bietet 150 neue Plätze und wird in Friedenszeiten als Lager für die Schule genutzt.

Umgebung

- Veloständer
- Pausenhalle
- Pausenplatz
- Baubestand bleibt bestehen

Umbau bestehendes Schulhaus

Raumprogramm

Mit der Integration vom Schülerhort und Mittagstisch in das bestehende Schulhaus Mitteldorf bekommen einige Räume eine neue Nutzung. Unser schulergänzendes Betreuungsangebot erhält eine zeitgemässe Infrastruktur. Losgelöst vom Schulbetrieb werden zukünftig die Kinder vom Schülerhort / Mittagstisch über den Haupteingang ins Schulhaus eintreten. Der Hort befindet sich im Erdgeschoss. Dieses ist über eine interne Treppe mit dem ersten Obergeschoss verbunden. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich einige Spezialräume, wie zum Beispiel das Schulleiterbüro, die Schulsozialarbeit, das IT-Büro oder die verschiedenen Förderangebote.

Im zweiten und dritten Obergeschoss werden

die Lern- und Unterrichtsäume für die drei 1./2. Doppelklassen entstehen. Der Werkunterricht und die Handarbeitslektionen finden zukünftig für alle Mitteldorf-Kinder zentral im Untergeschoss statt.

Der Einbau eines Liftes macht den ganzen Bau barrierefrei und erleichtert auch dem Hauswart die Arbeit.

Innenausbau

Beim Innenausbau wird auf natürliche Materialien gesetzt. So sind im Neu- und Bestandesbau Einbauschränke, Wandverkleidungen und Möbel weitestgehend aus Holz vorgesehen, um eine warme Arbeitsatmosphäre zu schaffen. Verschiedene Lernorte bieten neue Möglichkeiten von festen Arbeitsplätzen bis hin zu gepolsterten Sitzwaben für Kleingruppenarbeit. Oberflächen im Altbau werden im Zuge eines Umbaus teilweise erneuert oder ersetzt. So werden beispielsweise die neuen Schulräume mit einem Holzparkettboden ausgestattet.

Gebäudetechnik

Das Bestandsschulhaus wird technisch nachgerüstet und das Dach bauphysikalisch erdichtet, damit der gesamte Dachraum genutzt werden kann. Zudem gewährleistet ein neuer Lift einen barrierefreien Zugang bis ins Dachgeschoss. Im Altbau wird die bestehende Heizung weiterhin über einen Fernwärmeanschluss versorgt. Auch hier werden die Lernräume mit einer kontrollierten Lüftung nachgerüstet.



Neubau Freihof

Der Freihof-Neubau ist ein fünfgeschossiger, rechteckiger Baukörper. Er ist der grösste Bau der Zentrumsentwicklung und befindet sich an der Kreuzung Hohenemserstrasse - Vorder Kirchstrasse. Mit der Mischung aus gemeinschaftlicher und privater Nutzung, umgeben von einem attraktiv gestalteten Platzraum, soll der Freihof zu einem Identifikationsort im Dorf werden und Diepoldsau und Schmitter eine gesellige Mitte geben.

Gutbürgerliches Restaurant

Im Erdgeschoss ist ein attraktives, gutbürgerliches Restaurant mit rund 120 Sitzplätzen geplant. Die Zugänge zum Restaurant erfolgen sowohl von der Kantonsstrasse wie auch über den Freihofplatz. Ein Stübli für kleinere Gesellschaften, ein Loungebereich und eine Bar sollen das gastronomische Angebot ergänzen. Die Fassaden des Erdgeschosses werden über einen einheitlichen Stützenraster definiert. Grossflächige Verglasungen bilden dabei den Übergang zwischen innen und aussen. Ein umlaufender Pflanztrug schafft einen Vordachbereich und eine einladende Geste für die öffentlichen Nutzungen und die Zugänge im Erdgeschoss. Der Pflanztrug ist mit ausgewählten und unterhaltsarmen Pflanzen bestückt und leistet einen Beitrag zur Biodiversität in der Dorfmitte.

Freihofsaal

Der Zugang zum Freihofsaal erfolgt über eine grosszügige Eingangshalle ab dem Freihofplatz an der Südostecke des Neubaus. Von der Eingangshalle im Erdgeschoss gelangt man über eine Treppe ins Foyer im ersten Obergeschoss. Der schlanke, überhohe Raum ist dreiseitig ausgerichtet. Über zwei grosse,

doppelflügelige Türen wird der Freihofsaal erschlossen. Dieser wird für eine multifunktionale Nutzung ausgelegt und bietet Platz für maximal ca. 400 Personen. Er eignet sich unter anderem für Bankette, Versammlungen, Feste, Theater oder Konzerte. Eine gut ausgestattete Bühne mit zugehörigem Bühnennebenraum und eine Office-Küche sollen der multifunktionalen Nutzung gerecht werden. Das erste Obergeschoss ist rundherum verglast und vermittelt aus erhöhter Lage zwischen der Saal- und Foyernutzung und dem

dörflichen Treiben. Insgesamt soll eine visuell wie auch akustisch ansprechende und festliche Atmosphäre geschaffen werden.

Gästezimmer

Die sieben 1.5- und zwei 2.5-Zimmer-Appartements im dritten Obergeschoss sollen als Gästezimmer angeboten werden. Das Angebot richtet sich einerseits an Tagesgäste, andererseits aber auch explizit an regionale Unternehmen, die ihre Mitarbeitenden oder Besucherinnen und Besucher aus dem Ausland

unterbringen möchten. Insgesamt soll das Wohnangebot zu einer positiven Synergienutzung mit dem Restaurant führen.

Veranstaltung im Freihofsaal



Wohnungen

Im vierten Obergeschoss sind sieben Alterswohnungen geplant. Die 2.5-Zimmer-Wohnungen haben eine Grösse von 50 bis 60 m². Sie verfügen über eine Eingangszone mit Garderobe, einen Wohn- und Essbereich mit einer grosszügigen Nasszelle mit begehbare Dusche. Mit der sichtbaren Holzbalkenkonstruktion an den Decken und den bodenhohen Fenstern wird eine wohnliche und moderne Atmosphäre geschaffen. Aus dem Wohn- und Schlafbereich wird die dreiseitig umlaufende Balkonzone erschlossen. Die Wohnungen werden durch die Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter erworben. Ebenfalls im Gebäude befindet sich das Sitzungszimmer und Archiv der Ortsgemeinde Schmitter.

Die Gemeinde erhöht das Kapital an der Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter um 1.3 Millionen Franken von 550'000 Franken auf 1.85 Millionen Franken.

Die zwei Wohngeschosse zeichnen sich an den Fassaden durch raumhohe Faltschiebeläden ab. Durch das Spiel von offen und geschlossen soll das individuelle Wohnen an der Fassade ablesbar gemacht werden. Die Fassade ist in Metall materialisiert und entsprechend unterhaltsarm und langlebig.

Untergeschoss / Tiefgarage

Das Untergeschoss unter dem Freihofgebäude dient primär den Technikräumen, den zudienenden Räumen für das Restaurant und den Saal sowie den Abstellräumen für die Wohnnutzung.

Die Tiefgarage, unter dem Freihofplatz und dem Schulplatz gelegen, wird an der südwestlichen Ecke über eine zweispurige Rampe von der Vorderen Kirchstrasse erschlossen und

verbindet unterirdisch alle vier Bauten miteinander. Es stehen insgesamt 56 Parkplätze zur Verfügung. Über eine Aussentreppe gelangt man auf den zentralen Freihofplatz. Die Telefonzentrale im alten Postgebäude bleibt bestehen und muss im Zuge der Bauarbeiten abgesenkt werden.

Konstruktion und Materialisierung

Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Freihofgebäudes werden über die Konstruktion und die Fassaden lesbar gemacht. Beim Freihof handelt sich um eine hybride Bauweise. Das Sockelgeschoss mit Restaurant sowie der umlaufende Stützenkranz bis und mit Saaldecke werden in Massivbauweise erstellt. Die Ausfachungen der Stützenraster im Luftraum des Saalgeschosses sowie die zwei oberen Wohngeschosse werden in Holzbauweise errichtet.

Nachhaltigkeit und Ökologie

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe beziehungsweise Wärmeverbund. Sämtliche Räume werden mechanisch be- und entlüftet. Auf dem extensiv begrünten Flachdach ist eine grossflächige Photovoltaik-Anlage geplant. Für die Bewässerung des Pflanztrogs, der Toilettenspülungen und den Betrieb der Waschmaschinen wird das anfallende Regenwasser, welches in einem unterirdischen Tank gespeichert wird, verwendet.

Foyer im ersten Obergeschoss des Freihofs



Neubau Geschäftshaus

Das neue Geschäftshaus an der Hohenemserstrasse bildet den östlichen Abschluss der Zentrumsentwicklung Diepoldsau. Der viergeschossige Neubau ist als reiner Gewerbebau konzipiert.

Raumprogramm

Im Erdgeschoss sind die Verkaufsgeschäfte einer Metzgerei und der Bäckerei Backstube Spirig Diepoldsau & Backstube Huber Widnau geplant. Die beiden Verkaufsgeschäfte werden direkt ab der Hohenemserstrasse und vom neuen Freihofplatz her ebenerdig erschlossen. Über die Räumlichkeiten des ersten Obergeschosses wird derzeit mit einer Zahnarztpraxis und weiteren Dienstleistern verhandelt.

Die hellen, grosszügigen und flexibel unterteilbaren Büroflächen im zweiten Obergeschoss werden von Dr. med. Nabil Al-Jazrawi erworben. Im dritten Obergeschoss konnte die Noventa AG als Käuferin gewonnen werden. Der Hauptzugang zu den Räumlichkeiten in den oberen Etagen befindet sich an der Sonnenstrasse. Die Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss verfügen über Besucherparkplätze und Veloabstellmöglichkeiten, die von der Sonnenstrasse her erreicht werden. Der vorgelagerte Platzbereich wird ansprechend und ortsgerecht bepflanzt und dient weiterhin als Standort für den Lukasbrunnen.

Die neuen Gewerberäumlichkeiten profitieren von der einmaligen Zentrums Lage, der Nähe zum öffentlichen Verkehr und den Parkierungsmöglichkeiten in den Tiefgaragen im Zentrum.

Durch die neuen Geschäfte und Gewerbeflä-

chen wird das Dorfzentrum sinnvoll ergänzt und attraktiv belebt.

Gebäudetechnik / Nachhaltigkeit

Der Neubau wird über eine Erdsonden-Wärmepumpe/Wärmeverbund mit Wärme versorgt. Die einzelnen Geschosse sind über kontrollierte Lüftungsanlagen mit ausreichend Frischluft versorgt. Die Flachdachfläche wird begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage für die Eigenstromproduktion ausgestattet. Das anfallende Regenwasser wird in unterirdischen

Wasserspeichern aufgefangen und für die Toilettenspülung und den Betrieb von Waschmaschinen genutzt.

Nebst den modernen Haustechnikanlagen tragen auch die einfache statische Struktur und die variablen Grundrisse zur Nachhaltigkeit des Neubaus bei.

Materialisierung

Ein einheitlicher Fensterraster ermöglicht eine individuelle Einteilung der einzelnen Geschosse und lässt die Raumeinteilung bei Bedarf flexibel an veränderte Bedürfnisse anpassen. Eine hochwertige Fassadenhaut aus Metall und Glas mit aussenliegendem Sonnen-, Blend- und Sichtschutz besticht durch ihren zeitlosen, eleganten Charakter und ihre Dauerhaftigkeit.

Neubau Geschäftshaus und Freihof (links), Neubau Raiffeisenbank (rechts)



Kosten und Finanzierung

Kostenschätzung (inkl. MwSt.)

Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungswerten und Richtofferten. Sie berücksichtigt sämtliche Baukosten für den Freihof, für den

Neu- und Umbau der Schule inkl. Schutzraum und für das Geschäftshaus sowie für die Räume der Drittnutzer (Rohbau). Die Kosten für die Umgebungsgestaltung sind ebenfalls enthalten.

Schule Mitteldorf

	Neubau	Umbau	Gesamt
Vorbereitungsarbeiten	450'000	500'000	950'000
Gebäude	8'200'000	2'060'000	10'260'000
Umgebung	690'000	60'000	750'000
Baunebenkosten	560'000	110'000	670'000
Honorare	2'120'000	700'000	2'820'000
Ausstattung	320'000	70'000	390'000
Schutzraum	860'000	-	860'000
Total Erstellungskosten	13'200'000	3'500'000	16'700'000
Planungskredit 2022	- 470'000	- 95'000	- 565'000
Nettokredit	12'730'000	3'405'000	16'135'000
Bezug aus Schutzraum-Reserve	- 700'000	-	- 700'000
Nettokredit exkl. Schutzraum	12'030'000	3'405'000	15'435'000

Geschäftshaus

	Neubau
Grundstück	1'760'000
Vorbereitungsarbeiten	390'000
Gebäude	5'210'000
Betriebseinrichtung	420'000
Umgebung	330'000
Baunebenkosten	1'350'000
Ausstattung	40'000
Gesamtinvestition	9'500'000
Verkaufserlös STWE 2.-3. OG (Dr. med. Nabil Al-Jazrawi, Noventa AG)	- 4'900'000
Nettoinvestition	4'600'000
Planungskredit 2022	- 320'000
Nettokredit	4'280'000

Freihof

	Neubau
Vorbereitungsarbeiten	2'000'000
Gebäude	17'370'000
Betriebseinrichtung	890'000
Umgebung	920'000
Baunebenkosten	1'080'000
Honorare	3'820'000
Ausstattung	620'000
Total Erstellungskosten	26'700'000
Verkaufserlös 4. Obergeschoss (Alterswohnungen)	- 4'300'000
Nettoinvestition	22'400'000
Planungskredite 2022 (je 1/2 Polit. Gemeinde, Ortsgemeinde Schmitter)	- 1'040'000
Nettoinvestition	21'360'000

Aufteilung Kredite Neubau Freihof

Ortsgemeinde Schmitter

- Restaurant, Gästezimmer - Finanzvermögen
(Investition Fr. 9.8 Mio. abz. Planungskredit 2022 Fr. 520'000 = 9'280'000)
1/2 Miteigentum 4'640'000

Politische Gemeinde

- Freihofsaal - Verwaltungsvermögen
(Investition Fr. 10'300'000 abzüglich Planungskredit 2022 Fr. 520'000) 9'780'000
- Restaurant, Gästezimmer - Finanzvermögen (1/2 Miteigentum) 4'640'000
- öffentl. Tiefgarage (30 Parkplätze), Telefonzentrale - Finanzvermögen 2'300'000

Nettokredit Gesamt 21'360'000

Nettokredit Politische Gemeinde

Schule Neu- und Umbau mit öffentlichem Schutzraum	16'135'000
Geschäftshaus	4'280'000
Freihofsaal	9'780'000
Restaurant, Gästerzimmer (1/2 Miteigentum)	4'640'000
Öffentliche Tiefgarage, Telefonzentrale	2'300'000
Total Kreditbedarf Netto Politische Gemeinde	37'135'000

Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Der Freihofsaal und der Schülerhort werden langfristig für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt (öffentl. Saal und Schulbetrieb).

Der Kredit umfasst die Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.

Schülerhort, Parzelle Nr. 2490	850'000
Freihofsaal	10'300'000

Erträge Dritter

Fr. pro Jahr

Geschäftshaus (Bäckerei)	ca. 35'000
Geschäftshaus (Metzgerei in Verhandlung Fr. 35'000)	
Freihof (öffentliche Tiefgarage und Telefonzentrale)	ca. 80'000
Freihof (Restaurant und 9 Gästezimmer) 1/2 Miteigentum	ca. 110'000 - 120'000

Jährliche Abschreibungsquote

			Jährliche Folgekosten	Steuerprozent
Nettobelastung Neu-/Umbau Schule Mitteldorf (Erstellungskosten abzüglich Bezug aus Schutzraum-Reserve)	16'000'000	30 Jahre	530'000	3.5%
Ablauf Abschreibung Schulhaus Kirchenfeld 2026			-230'000	-1.5%
Nettobelastung Schule			300'000	2.0%
Abschreibung Freihofsaal	10'300'000	30 Jahre	340'000	
Auflösung Vorfinanzierung Freihofsaal	- 1'800'000	30 Jahre	- 60'000	
Nettobelastung Freihofsaal	8'500'000	30 Jahre	280'000	1.8%

Beteiligung an Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter

Beteiligung bisher	550'000
Kredit Kapitalerhöhung	1'300'000
Beteiligungen neu	1'850'000

Terminplanung

Stimmen die Stimmberechtigten den Anträgen zu, gilt folgender Terminplan:

- Abschluss Planung Bauprojekt Sommer 2023
- Baubewilligungsverfahren August 2023
- Arbeitsausschreibungen ab September 2023
- Beginn Abbruch und Bauarbeiten Anfang 2024
- Fertigstellung Sommer 2026

Fragen und Antworten

Kosten, Finanzierung:

Was ist in den Erstellungskosten enthalten?

In diesem Betrag sind sämtliche Baukosten (inkl. Dritte), Gebühren und Anschlusskosten, die Baukosten sowie die Betriebseinrichtungen samt Ausstattung und Möblierung enthalten.

Wie hat sich die Steuerkraft pro EinwohnerIn in den letzten 12 Jahren entwickelt?

Die Steuerkraft hat sich von 2'272 Franken/EinwohnerIn (2010) auf 2'875 Franken/EinwohnerIn (2022) entwickelt. Pro Jahr im Durchschnitt plus 50 Franken/EinwohnerIn.

Muss eine Steuererhöhung befürchtet werden?

Grundsätzlich nicht - mit der Zunahme der Steuerkraft und dem qualitativen Einwohnerzuwachs im bisherigen Rahmen kann der Steuerfuss auf diesem tiefen Niveau gehalten werden (zurzeit ca. 6. Rang von 75 Gemeinden).

Wie hoch wird die Verschuldung durch die Zentrumsentwicklung im Jahr 2027?

Die Verschuldung steigt mit der Realisierung der Zentrumsentwicklung im Jahr 2027 auf 4'600 Franken pro EinwohnerIn.

Freihof:

Kann ich mir mit meiner Familie einen Besuch im Restaurant leisten?

Ja. Der Freihof wird als gemütliches, gutbürgerliches Restaurant geführt.

Weshalb braucht die Gemeinde einen Saal mit ca. 400 Sitzplätzen?

Der Freihofsaal kann für alle Veranstaltungen genutzt werden. Die Mehrzweckhalle Kirchenfeld ist bereits heute stark ausgelastet und blockiert oft den Sportunterricht. Der Freihofsaal wird die Mehrzweckhalle mit Vereinsanlässen und Veranstaltungen stark entlasten.

Wer darf den Freihofsaal nutzen?

Der Freihofsaal steht allen Vereinen und Veranstaltern zur Nutzung offen. Die Freihofkommission ist für die Bewirtschaftung zuständig. (z.B. eine/n VertreterIn Gemeinde, OG Schmitter, Vereine, Pächter, Liegenschaftsverwaltung).

Darf ich im Saal eine eigene Festwirtschaft betreiben?

Ja. Es steht eine Küche im Saal zur Verfügung. Mahlzeiten oder Bankette können vom Restaurant bezogen werden.

Hat der Freihof bereits einen Pächter?

Der Bezug des Freihofs ist auf den Sommer 2026 geplant. Die Gemeinde und Ortsgemeinde sind mit interessanten Persönlichkeiten in Kontakt.

Wer darf die Gästezimmer im Freihof nutzen?

Die Zimmer stehen Tagesgästen zur Verfügung. Zudem können ortsansässige oder regionale Unternehmen Besucher für eine befristete Zeit unterbringen. Zusätzlich stehen zwei 2.5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Alle Zimmer stehen auch für längere Aufenthalte zur Verfügung.

Weshalb erhöht die Gemeinde den Anteil an der Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter?

Die Politische Gemeinde ist bereits heute mit 550'000 Franken an der Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter beteiligt. Zur Stärkung der Genossenschaft erhöht der Gemeinderat den Anteil um 1.3 Millionen Franken.

Wie werden die Alterswohnungen verwaltet?

Die Genossenschaft Alterswohnungen ist für die Verwaltung der sieben 2.5-Zimmer-Wohnungen zuständig. Die Wohnungen stehen Privatpersonen zur Verfügung.

Schule:**Welche Bedürfnisse sind mit dem Schulhaus-Neubau abgedeckt?**

Die Zentrumsentwicklung ermöglicht eine langfristige Schulraumplanung. Mit dem Neubau können wir den Kindern eine moderne Lernumgebung bieten. Die Räume können flexibel genutzt und mit kleinen Eingriffen weitere Klassenzimmer generiert werden.

Wohin gehen die Schülerinnen und Schüler während der Bauzeit zur Schule?

Für die Schülerinnen und Schüler entstehen mehrere Provisorien im Dorf.

Was geschieht mit dem Schülerhort?

Schülerhort und Mittagstisch werden in das bestehende Schulhaus Mitteldorf integriert. Das Angebot wird auf 120 Plätze erweitert. Der Schülerhort zieht während den Bauarbeiten provisorisch an die Hintere Kirchstrasse 7.

Geschäftshaus:**Wem gehört das Geschäftshaus?**

Das Gebäude gehört den vier Stockwerkeigentümern. Die Politische Gemeinde vermietet das Erdgeschoss an Drittnutzer. Für das 1. OG wird derzeit mit verschiedenen Dienstleistern verhandelt. Für das zweite und dritte Obergeschoss liegen unterzeichnete Reservationsvereinbarungen vor. Das Geschäftshaus belastet den Steuerhaushalt nicht.

Wer nutzt das Geschäftshaus?

Das EG wird an die Bäckerei Backstube Spirig Diepoldsau und Backstube Huber Widnau langfristig vermietet. Mit einem Metzger werden Gespräche geführt. Im 2. OG plant Dr. med. Nabil Al-Jazrawi eine Arztpraxis. Die Noventa AG nutzt das 3. OG als Büroräumlichkeiten.

Parkierung:**Wer darf die Parkplätze nutzen?**

Die südliche Tiefgarage im Zentrum steht Mietern und Besuchern zur Verfügung. Das Geschäftshaus verfügt über vier oberirdische Kurzzeit-Parkplätze für Kunden. Die Parkgarage umfasst insgesamt rund 56 Parkplätze und unter dem Dorfplatz rund 100. Die ersten 1.5 Stunden sind kostenlos.

Weshalb werden die beiden Parkgaragen nicht miteinander verbunden?

Unter der Kantonsstrasse befinden sich zahlreiche Infrastruktur-Leitungen und der Hauptabwasserkanal. Dies verunmöglicht eine Verbindung der beiden Tiefgaragen.

Ökologie:**Was werden für ökologische Massnahmen ergriffen?**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe oder den Anschluss an den Wärmeverbund. Auf allen extensiv begrüntem Flachdächern und der Schulhausfassade sind grossflächige Photovoltaik-Anlagen geplant. Für die Bewässerung der Pflanzen, Toilettenspülungen und den Betrieb der Waschmaschinen wird Regenwasser genutzt.

Diverses:**Was geschieht mit der neuen Strassenführung?**

Die Zentrumsgestaltung wird am 30. Juni und 1. Juli 2023 offiziell eingeweiht. Damit sind die Bauarbeiten am neuen Dorfplatz und der Verschwenkung der Kantonsstrasse abgeschlossen.

Sind die neuen Plätze der Zentrumsentwicklung verkehrsfrei?

Der Freihofplatz zwischen Freihof und Geschäftshaus sowie der Schulhausplatz werden verkehrsfrei gestaltet.

Was geschieht mit den Bewohnenden in den Liegenschaften, die abgebrochen werden?

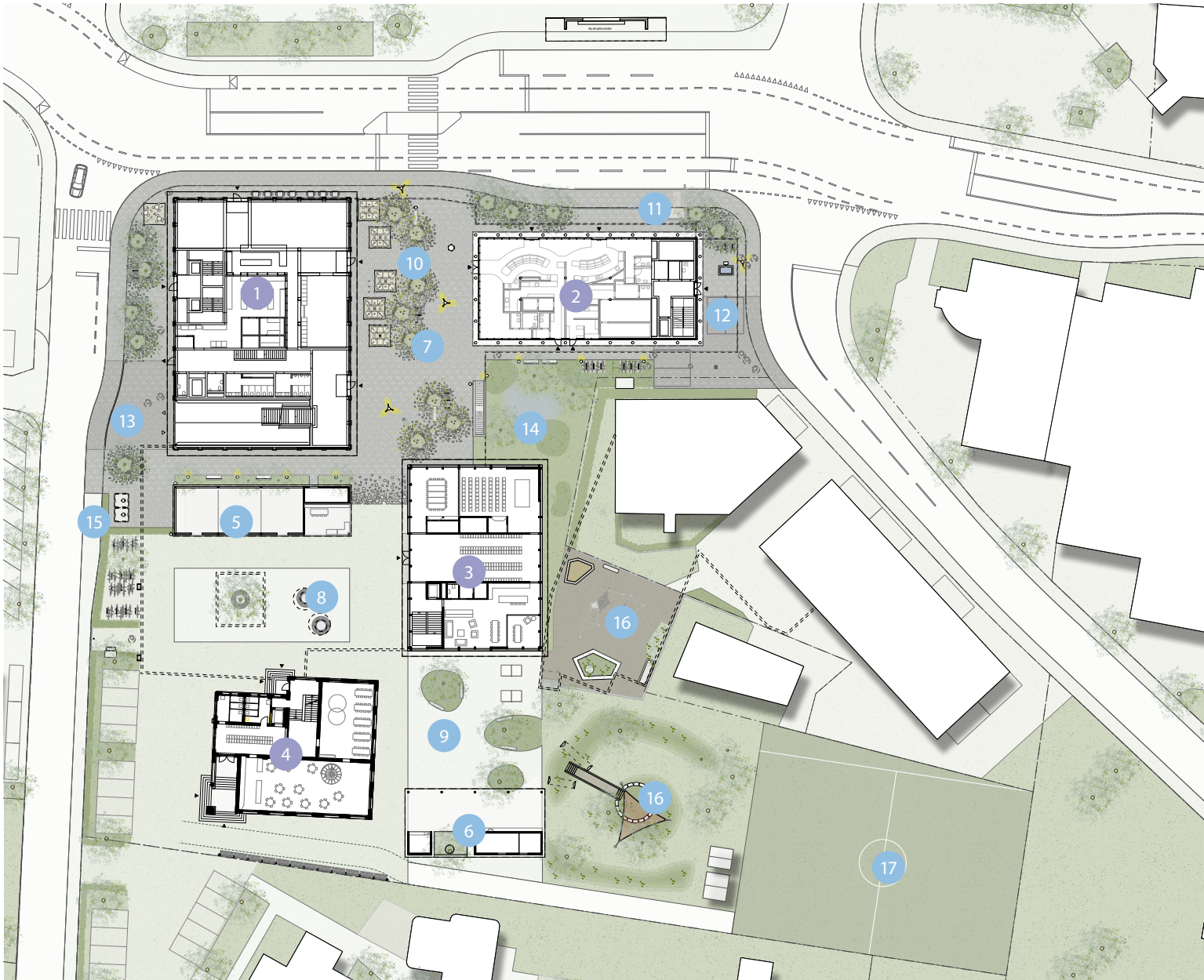
Für die 23 Bewohnenden (8 Familien) stehen bis zum Baustart Anfang 2024 gleichwertige Wohnräume zur Verfügung.

Wann sind die Neubauten bezugsbereit?

Wird die Abstimmungsvorlage angenommen, können die Gebäude bei planmässigem Baufortschritt im Sommer 2026 bezogen werden.

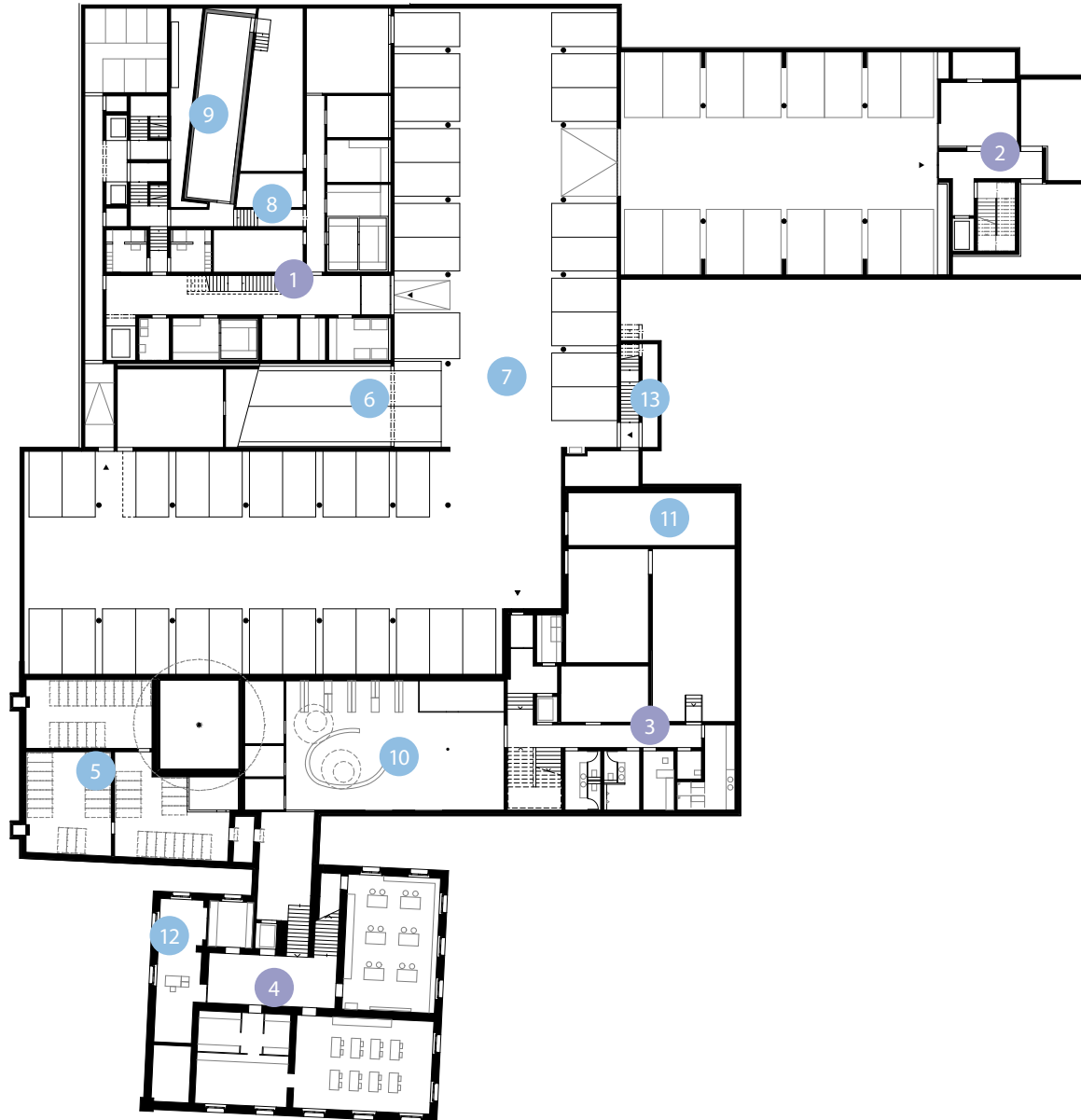
Pläne

Situation



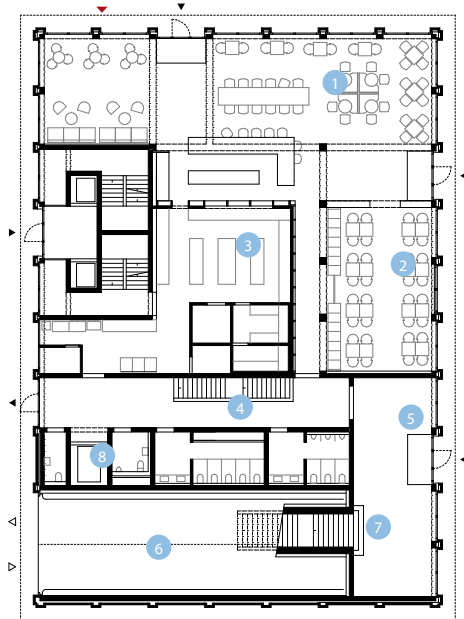
- 1 - Freihof (Restaurant mit Saal, Gästezimmer, Alterswohnungen)
- 2 - Geschäftshaus
- 3 - Neubau Schule Mitteldorf
- 4 - Bestehendes Schulhaus Mitteldorf
- 5 - Velounterstand
- 6 - Pausenhalle
- 7 - Freihofplatz
- 8 - Schulhofplatz
- 9 - Pausenplatz
- 10 - Gartenwirtschaft
- 11 - Bushaltestelle
- 12 - Parkierung
- 13 - Zufahrt Tiefgarage
- 14 - Naturraum
- 15 - Entsorgung
- 16 - Spielplatz (bestehend)
- 17 - Allwetterplatz (bestehend)

Gesamtplan Untergeschoss / Tiefgarage



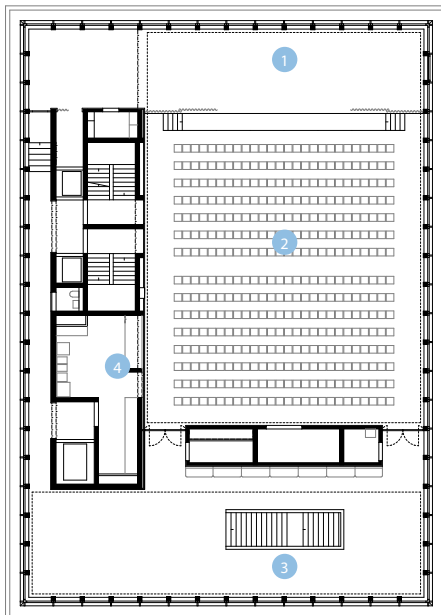
- 1 - Freihof
- 2 - Geschäftshaus
- 3 - Neubau Schule Mitteldorf
- 4 - Bestehendes Schulhaus Mitteldorf
- 5 - Öffentlicher Schutzraum (Lager)
- 6 - Rampe Tiefgarage
- 7 - Tiefgarage (56 Parkplätze)
- 8 - Technik- und Nebenräume
- 9 - Bestehende Telefonzentrale (Swisscom)
- 10 - Verbindung durch Bibliothek
- 11 - Hauswartung Gesamtanlage
- 12 - Hauswartung Schule
- 13 - Aufgang Freihofplatz

Neubau Freihof Erdgeschoss



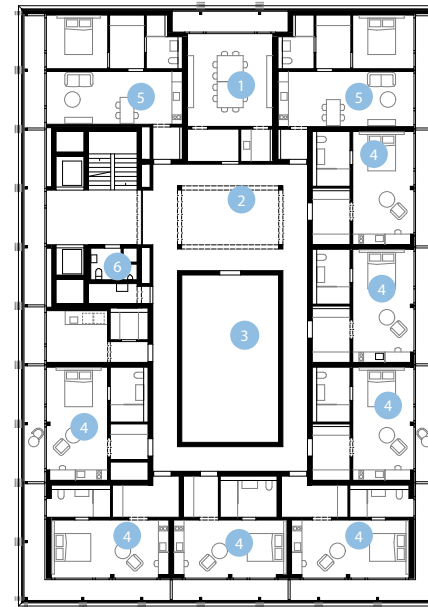
- 1 - Restaurant
- 2 - Stübli
- 3 - Küche
- 4 - Toilettenanlagen / Gangzone
- 5 - Eingangshalle
- 6 - Rampe Tiefgarage
- 7 - Treppenaufgang
- 8 - Lift

Neubau Freihof 1. Obergeschoss



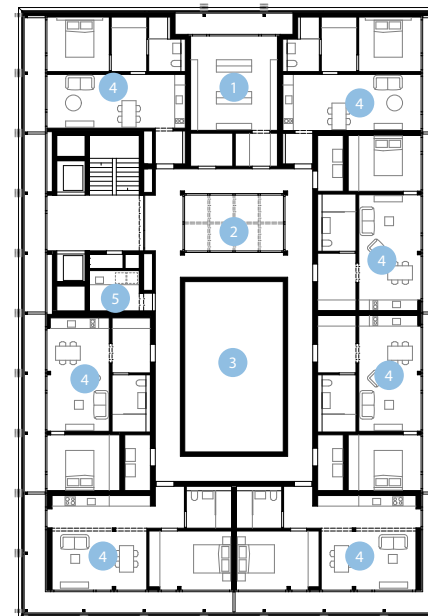
- 1 - Bühne
- 2 - Saal
- 3 - Foyer
- 4 - Office

Neubau Freihof 3. Obergeschoss / Gästezimmer



- 1 - Sitzungszimmer OG Schmitter
- 2 - Lichthof
- 3 - Technikzentrale
- 4 - 1.5-Zimmer-Wohnung
- 5 - 2.5-Zimmer-Wohnung
- 6 - Waschraum

Neubau Freihof 4. Obergeschoss / Alterswohnungen



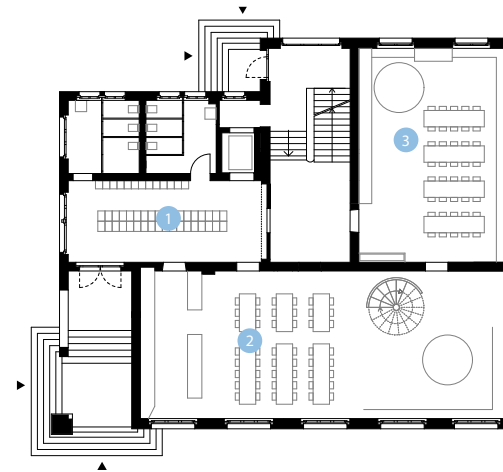
- 1 - Archiv OG Schmitter
- 2 - Lichthof
- 3 - Luftraum Technikzentrale
- 4 - 2.5-Zimmer-Wohnung
- 5 - Waschraum

Neubau Schulhaus Mitteldorf Erdgeschoss



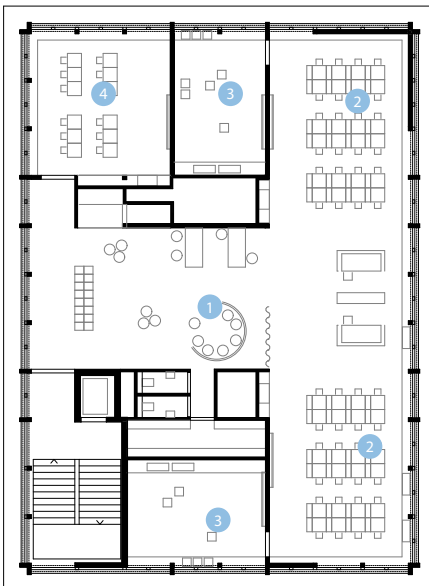
- 1 - Eingang / Zentralgarderobe
- 2 - Mehrzweck-, Sitzungs- und Musikzimmer
- 3 - Personal- und Teamraum

Bestandesbau Schulhaus Erdgeschoss



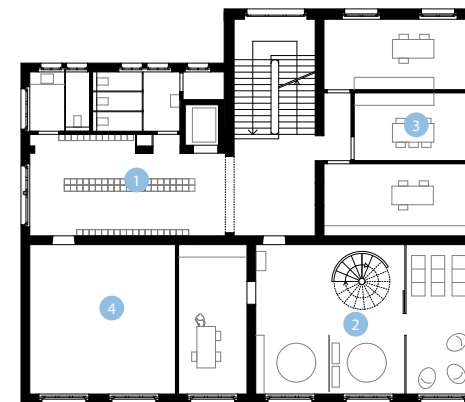
- 1 - Garderobe Schülerhort
- 2 - Schülerhort
- 3 - Mittagstisch / Mehrzweckraum Schule

Neubau Schulhaus 1. bis 3. Obergeschoss



- 1 - Forum
- 2 - Lernraum
- 3 - Impuls
- 4 - Sprachen

Bestandesbau Schulhaus 1. Obergeschoss



- 1 - Garderobe Schüler 1 + 2
- 2 - Schülerhort

- 3 - Büros / Besprechungszimmer
- 4 - Reserve

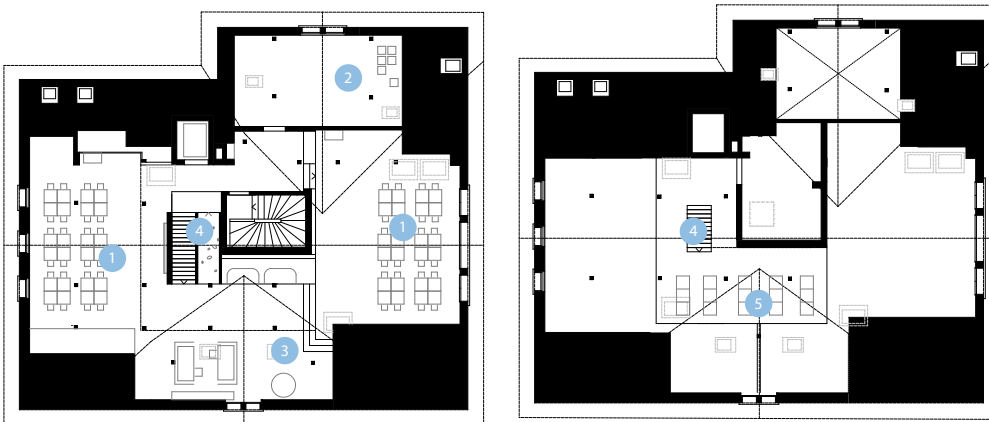
Bestandesbau Schulhaus 2. Obergeschoss



- 1 - Lernraum
- 2 - Impuls
- 3 - Heilpädagogik

- 4 - Schulsozialarbeit
- 5 - Logotherapie
- 6 - Interne Verbindung

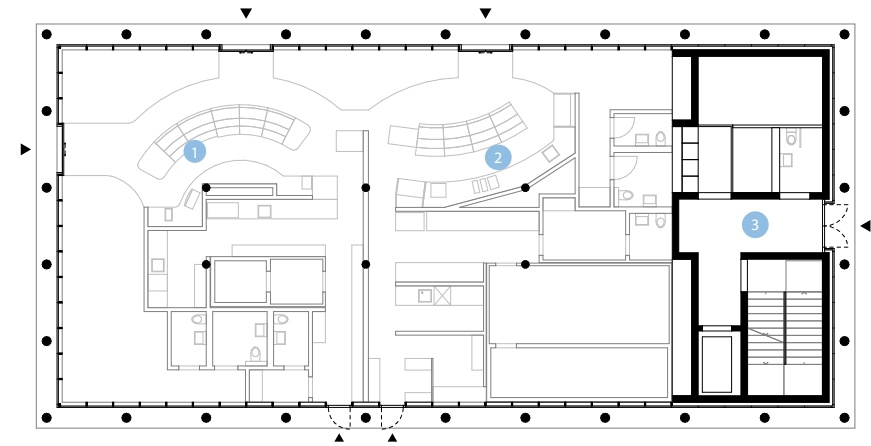
Bestandesbau Schulhaus 3. und 4. Obergeschoss



- 1 - Lernraum
- 2 - Impuls
- 3 - Forum

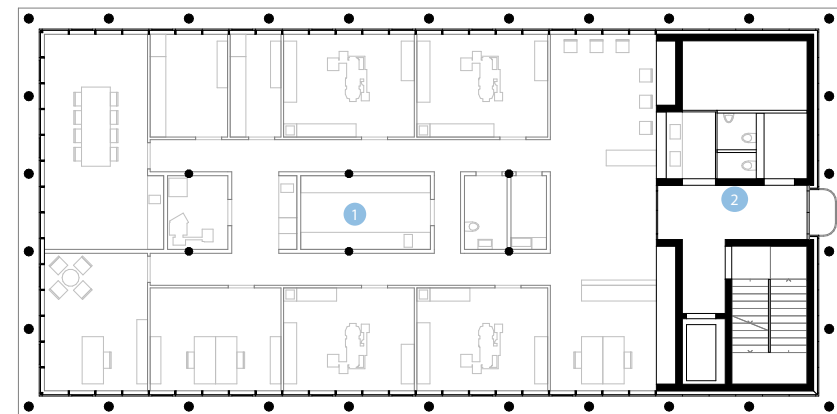
- 4 - Interne Verbindung
- 5 - Galerie

Neubau Geschäftshaus Erdgeschoss



- 1 - Bäckerei Backstube Spirig Diepoldsau & Backstube Huber Widnau
- 2 - Metzgerei
- 3 - Zugang

Neubau Geschäftshaus 1. bis 3. Obergeschoss



- 1 - Büroräumlichkeiten (1. OG), Dr. med. Nabil Al-Jazrawi (2.OG), Noventa AG (3. OG)
- 2 - Treppenhaus



Gemeindeverwaltung Diepoldsau
Gemeindeplatz 1
9444 Diepoldsau

071 737 73 73
info@diepoldsau.ch
www.diepoldsau.ch

Sagen Sie JA zur Entwicklung unseres Zentrums

Der Gemeinderat beantragt Ihnen an der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 folgende Anträge anzunehmen:

1. Dem Gemeinderat wird für den Neubau Freihof (Freihofsaal, 1/2 Miteigentum Restaurant EG und Gästezimmer 3.OG, öffentliche Tiefgarage, Umbau Telefonzentrale), für den Um- und Neubau Schulhaus Mitteldorf mit öffentlichem Schutzraum und für den Neubau Geschäftshaus ein Baukredit von netto 37.135 Millionen Franken (Preisstand April 2023) gewährt.
Dem Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (S.24) wird zugestimmt.
2. Dem Gemeinderat wird der Kredit von Fr. 1'300'000 für die Kapitalerhöhung der Genossenschaft Alterswohnungen Diepoldsau-Schmitter erteilt (bisher Fr. 550'000).
3. Dem Finanzierungsplan (Seite 22-25) wird zugestimmt.
4. Über Nachtragskredite für Mehrkosten, die auf ausserordentliche nicht vorhersehbare Umstände zurückgehen, beschliesst der Gemeinderat abschliessend.