

# Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

Gemeinde St.Gallen  
Gesuchsteller/in Sonia Masciotti  
Eingang Gemeinde  
BG-Nr. Gemeinde  
BG-Nr. Kanton

**st.gallen**

G1 1/3

Stadt St. Gallen Amt für Baubewilligungen  
Neugasse 3  
9004 St.Gallen  
Tel: 071 224 55 91  
www.baubewilligungen.stadt.sg.ch  
baubewilligungen@stadt.sg.ch

Auflage vom  
bis

Nur ein vollständig ausgefülltes Gesuch garantiert eine rasche Bearbeitung.

**Bezeichnung des Vorhabens:** Umnutzung Wohnen in eine private Schule

**Strasse, Nummer / PLZ / Ort:** Kesselhaldenstrasse 39, 9016 St. Gallen

## ☒ Baugesuch

- ☐ Ordentliches Verfahren (Art. 138, 139 PBG)  
☐ Vereinfachtes Verfahren (Art. 140, 141 PBG)  
☐ Meldeverfahren (Art. 142, 143 PBG)  
(nicht zulässig, wenn kant. Verfügungen erforderlich sind)  
☐ Teilentscheid (Art. 144 PBG)

☐ **Vorbescheid** (Art. 145 PBG)

## Grundbuchkreis

Grundstück-Nr. F3408 ☒  
Baurecht-Nr.  
Versicherungs-Nr.  
Visiere gestellt am  
Vorbesprechung am  
mit

## Gesuchsteller/in / Bauherrschaft

Name/Firma Sonia Masciotti  
Strasse, Nr. Chapfstrasse 2  
PLZ, Ort 9032 Engelburg  
Sachbearbeiter/in  
Telefon / Fax 079 453 08 58  
E-Mail sonia.masciotti@hotmail.ch

## Projektverfasser/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in  
Name/Firma Sonia Masciotti  
Strasse, Nr. Chapfstrasse 2  
PLZ, Ort 9032 Engelburg  
Sachbearbeiter/in  
Telefon / Fax 079 453 08 58  
E-Mail sonia.masciotti@hotmail.ch

## Anlagebetreiber/in / Mieter/in

☒ identisch mit Gesuchsteller/in  
Sonia Masciotti  
Chapfstrasse 2  
9032 Engelburg  
079 453 08 58  
sonia.masciotti@hotmail.ch

## Grundelgentümer/in / Bevollmächtigte/r

☒ identisch mit Gesuchsteller/in  
Andrea Dornbierer  
Hundgalgen 3  
9050 Appenzell  
079 617 98 33

**Rechnungsadresse** ☒ identisch mit Gesuchsteller/in / Bauherrschaft  
Sonia Masciotti Chapfstrasse 2 9032 Engelburg

## Art des Vorhabens (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Neubau  
☐ Umbau / Erweiterung Baujahr  
☐ Wiederaufbau  
☐ Abbruch  
☐ ☒ Nutzungsänderung  
☐ Terrainveränderung  
☐ Reklame  
☐ Projektänderung zu BG-Nr. Gde.  
☐ Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%  
(Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen)

## Kurzbeschreibung des Vorhabens/der Projektänderung (bisherige und künftige Nutzung)

Umnutzung Wohnen in eine private Schule ohne bauliche Massnahmen

12.2.0

**Angaben zum Standort des Vorhabens**
**G1** 2/3

Koordinaten des Bauvorhabens y / x (Bitte im Format 27yyyyy / 1xxxxxx eintragen)

 Grundstückfläche m<sup>2</sup> Niveaupunkt m ü.M.

Zone gemäss Zonenplan Wohnzone W2a

Schutzgegenstand

☐ Natur ☐ Landschaft ☐ Baudenkmal (Einzelobjekt oder Ensemble)

☐ Ortsbild ☐ Archäologisches Schutzgebiet

☐ Umgebungsschutz (in unmittelbarer Umgebung eines Schutzgegenstandes (Nachbarparzelle oder in Sichtweite))

 Grundwasser: Vorhaben liegt im Gewässerschutzbereich ☐ A<sub>U</sub> ☐ A<sub>O</sub> ☐ im übrigen Bereich üB

 Liegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ☐ ja ☒ nein

 Wenn ja, welche Zone ☐ S1 ☐ S2 ☐ S3 ☐ Areal ☐ prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

**Entsorgungskonzept und Schadstoffermittlung**

 Fallen mehr als 200m<sup>3</sup> Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ☐ ja ☐ nein

 Ist der Aushub mit invasiven Neophyten oder sonst wie belastet? ☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, muss ein Entsorgungskonzept beigelegt werden (vgl. Formular GF)

 Ist das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte eingetragen? ☐ ja ☐ nein

Ist ein Ja angekreuzt, sind die erforderlichen Abklärungen durch eine Altlasten-Fachperson beizulegen

 Ist der Standort im Prüfgebiet Bodenverschiebungen verzeichnet und wird ☐ ja ☐ nein

Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet?

 Wurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind ☐ ja ☐ nein

umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten?

Ist ein Ja angekreuzt, muss zusätzlich eine Schadstoffermittlung beigelegt werden.

**Naturgefahren:** liegt das Vorhaben gemäss Gefahrenkarte im Abklärungsbereich (innerhalb Gefahrenkartenperimeter)?

☒ Ja, keine Gefahr (weiss) ☐ Ja, Gefahr vorhanden (rot, blau, gelb, gelb/weiss) ☐ Nein, Gefahr unbekannt (grün)

(keine weiteren Angaben erforderlich) (Formular GN Teil 1 ausfüllen)

(Formular GN Teil 2 ausfüllen)

**Bauweise / Materialangaben**

UG

EG

OG

DG

Aussenwände

Innenwände

Decken

Fenster

Fassade, äusserste Schicht (Material, Farbe)

Dach, äusserste Schicht (Material, Farbe)

 Energiebezugsfläche m<sup>2</sup>
**Haustechnik**
**Leistung**

 Gasfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Ölfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Holzfeuerung ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Anschluss Fernwärme ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Wärmepumpe Luft ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Wärmepumpe Erdreich ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Wärmepumpe Wasser ☐ neu ☐ bestehend kW ☐ ausser Betrieb

 Solaranlagen (Wasser) ☐ neu ☐ bestehend kW<sub>th</sub> m<sup>2</sup> ☐ ausser Betrieb

 Wärmekraftkopplungs-Anlage ☐ neu ☐ bestehend kW<sub>th</sub> kW<sub>el</sub> ☐ ausser Betrieb

 Photovoltaik (Strom) ☐ neu ☐ bestehend kW<sub>p</sub> m<sup>2</sup> ☐ ausser Betrieb

☐ realisiert mittels Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)

Standort Wechselrichter

☐ Ersatzabgabe gestützt auf PV-Ersatzabgabe-Rechner

☐ Speicheranlage vorgesehen

☐ Reduktion gew. Energiebedarf um mind. 5 kWh/m<sup>2</sup> EBF geplant (Nachweis in EN-101b)

 Lüftung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

 Kühlung / Befeuchtung ☐ neu ☐ bestehend ☐ ausser Betrieb

andere:

12.2.0

**Entsorgung von verschmutztem Abwasser**

- ☐ Anschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation besteht  
☐ Neuanschluss an öffentliche Schmutzwasserkanalisation geplant  
☐ Kleinkläranlagen  
☐ Güllegrube  
☐ Andere Verwertung

**Entwässerungssystem**

- ☐ Mischsystem  
☐ Trennsystem  
☐ Versickerung  
☐ Einleitung in Gewässer

**Parkierung/Verkehr****Personenwagen****Lastwagen**

|  | neu   | bestehend | Total | neu  | bestehend | Total |
|--|---|-----------|-------|--|-----------|-------|
| Parkplätze im Freien                       |   | 2         | 2     |  |           |       |
| Parkplätze in Sammel-/Tiefgaragen          |   | 2         | 2     |  |           |       |
| Behindertengerechte Parkplätze (insgesamt) |   |           |       |  |           |       |
| Anzahl Wohneinheiten                       |   | -1        | 2     |  | 1         |       |
| Belüftung der Sammel-/Tiefgaragen          | <input type="checkbox"/> natürliche Belüftung |           |       | <input type="checkbox"/> mechanische Belüftung |           |       |
| Veloparkierung                             | nicht geschützt (im Freien)                   |           |       |  |           |       |
|  | geschützt (in Gebäude)                        |           |       |  |           |       |

Durch Vorhaben ausgelöster Mehrverkehr

PW pro Tag

LKW pro Tag

- ☐ Aussenlärmbelastung durch das Vorhaben

Wenn ja, Nachweis über die Einhaltung des Vorsorgeprinzips und der Grenzwerte beilegen

**Bauleitung**

zuständige Person

Telefon

E-Mail

Umbauter Raum /

m³

☐ SIA 116☐ SIA 416

Bauvolumen gemäss SIA

Baubeginn ca. nach Erteilung Baubewilligung

Bauvollendung ca.

Bausumme Fr. (BKP 2 - nur Gebäude)

0

**Übereinstimmungserklärung (bei digitalen Unterlagen)**Mit dem Gesuch werden digitale Unterlagen eingereicht: Ja ☐ Nein ☒

Die digitalen Unterlagen sind in einem Abstand von höchstens zwei Tagen zur abgesendeten Post per WebtransferSG oder per E-Mail an die Gemeinde nachzureichen.

Mit der Unterzeichnung dieser Übereinstimmungserklärung bescheinigt der/die Gesuchsteller/in, dass die eingereichte digitale Version des Baugesuchs inkl. Nachlieferungen mit der Papierversion übereinstimmt. Er/Sie nimmt zur Kenntnis, dass festgestellte Abweichungen zwischen physischen Dokumenten und digitalen Dateien zu zusätzlichen Scanningaufwänden für den Kanton führen und dem/der Gesuchsteller/in in Rechnung gestellt werden. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die digitalen Unterlagen zwingend auf einem Lieferschein aufgelistet werden müssen. Als Lieferschein kann das Formular G1B verwendet werden oder es kann ein separater Lieferschein erstellt werden.

Datum 19.12.2025

**Unterschriften**

Gesuchsteller/in

1) Falls mit Gesuchsteller/in nicht identisch  
Anlagebetreiber/in / Mieter/in 1)

Projektverfasser 1)

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r





## **Zusammenfassung des Schulkonzepts für die Bewilligung der gewerblichen Nutzung einer Wohnung**

Die geplante Schule von Sonia Masciotti verfolgt ein innovatives, privates Bildungskonzept, das einen ganzheitlichen Lern- und Lebensraum für Kinder des Zyklus 1 und 2 (Kindergarten bis 6. Primarklasse) bietet. Im Zentrum steht ein naturverbundener, praxisorientierter Ansatz, der sich am Lehrplan 21 des Kantons St. Gallen orientiert. Ziel ist es, den Kindern nicht nur fachliches Wissen, sondern auch Kreativität, Selbstständigkeit, soziale Kompetenzen und lebenspraktische Fähigkeiten zu vermitteln. Der Unterricht erfolgt in altersgemischten, inklusiven Kleingruppen mit maximal 12 Kindern, wobei die individuellen Bedürfnisse und das Lerntempo der Schülerinnen und Schüler im Vordergrund stehen. Die Schule ist ausdrücklich offen für alle Kinder – unabhängig von Herkunft, Religion oder besonderen Bedürfnissen. Je nach Wohnort kommen die Schülerinnen und Schüler zu Fuss oder mit den ÖV. Wenn nicht anders möglich werden die Kinder von ihren Eltern begleitet. Für die Eltern stehen neben dem Ostfriedhof auf der anderen Strassenseite Parkplätze zu Verfügung.

Der Unterricht findet Montag, Dienstag und Donnerstag von 8 – 16 Uhr statt. Am Mittwoch und Freitag findet der Unterricht von 8 – 11.30 Uhr statt.

Organisatorisch ist die Schule als GmbH strukturiert. Die Gründerin übernimmt dabei die Geschäftsführung, die Schulleitung sowie einen Teil des Unterrichts. Für spezielle Fachbereiche wie Englisch, Bewegung und Gestalten werden zusätzlich qualifizierte Fachkräfte eingebunden. Ein konfessioneller oder weltanschaulicher Bezug besteht nicht – das pädagogische Angebot ist neutral und inklusiv gestaltet.

Das pädagogische Konzept basiert auf dem Churer Modell, das individuelle Lernwege, Wochenplanarbeit, Selbstorganisation und projektorientiertes Lernen in den Mittelpunkt stellt. Die Kinder arbeiten an differenzierten Aufgabenstellungen und individuellen Förderplänen, wodurch sie gezielt gefördert werden. Besonders begabte Schülerinnen und Schüler erhalten die Möglichkeit, sich durch Projekte weiterzuentwickeln. Die soziale und emotionale Förderung findet im Rahmen von Gesprächen und vertrauensvoller Begleitung statt.

Ein zentrales Element des Schultages ist das gemeinsame Kochen sowie die Nutzung eines eigenen Schulgartens. Der Garten ist integraler Bestandteil des Konzepts und wird mit Hochbeeten und Kleintierhaltung (kleines Gehege mit Landschildkröten) als praktischer Lern- und Erfahrungsraum genutzt. Hier erlernen die Kinder alltagsnahe Kompetenzen, etwa durch die Verarbeitung der eigenen Ernte beim Mittagessen. Die Natur wird so zum festen Bestandteil des schulischen Alltags und fördert ein nachhaltiges Verständnis für Umwelt und Gesellschaft.

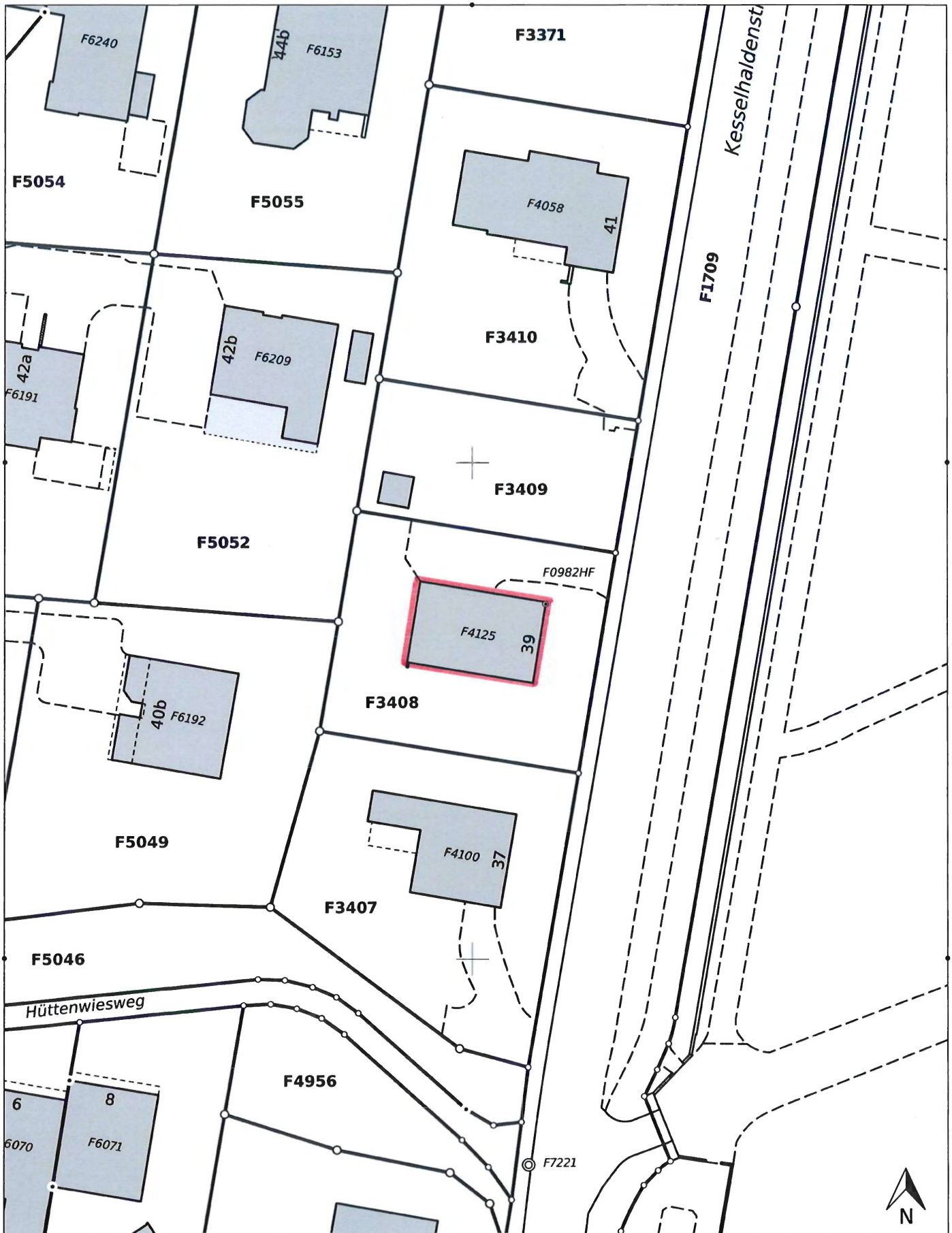
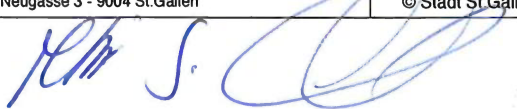
Die Räumlichkeiten der Schule werden mit besonderem Augenmerk auf eine warme, familiäre Atmosphäre ausgewählt. Sie sollen die Voraussetzungen für einen funktionalen Unterricht und eine angenehme Mittagsbetreuung bieten. Die gesetzlichen Sicherheitsvorgaben werden selbstverständlich eingehalten, um einen sicheren Betrieb zu gewährleisten. Für die Lehrperson steht ein Parkplatz zur Verfügung.

Die Schule erstellt keine klassischen Notenzeugnisse. Stattdessen wird die Lernentwicklung der Kinder individuell dokumentiert – durch Lernberichte, Förderpläne und regelmässige Standortbestimmungen. Ein enger Austausch mit den Eltern sowie Gespräche mit aufnehmenden Regelschulen sichern die Qualität und ermöglichen einen jederzeitigen Übertritt in die öffentliche Schule, da der Unterricht vollständig am Lehrplan der Volksschule ausgerichtet ist.

Die Finanzierung des Schulbetriebs basiert auf Schulgeldern. Um allen Kindern den Zugang zu ermöglichen, unabhängig von der finanziellen Situation der Familie, werden zusätzlich Stipendien von Stiftungen und Organisationen, Spendenaktionen sowie Fördervereine und kantonale Förderprogramme in Anspruch genommen.

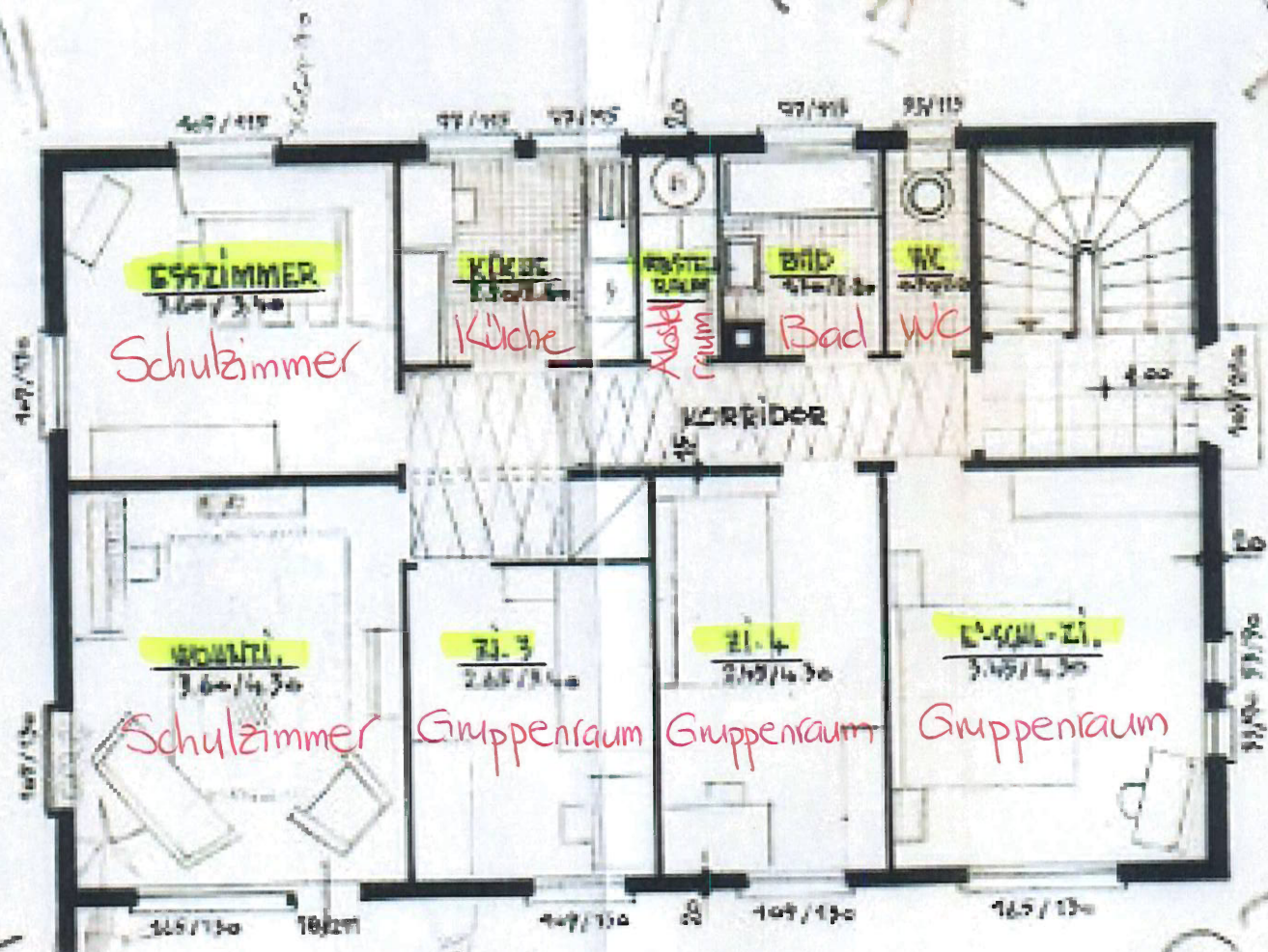
Mit diesem umfassenden pädagogischen und organisatorischen Konzept ist die geplante Nutzung der Wohnung als Gewerberaum für einen innovativen und integrativen Bildungsbetrieb begründet. Die Ausrichtung der Schule erfüllt die Bedürfnisse von Kindern und entspricht allen gesetzlichen Anforderungen im Bildungsbereich. Die Schule leistet damit einen wertvollen Beitrag zur Vielfalt und Qualität des Bildungsangebots in der Region.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'R. S.' or similar, followed by a long horizontal stroke.



UEBERBAUUNG **Kesselhalde** STADLEN  
 HAUS FÜR HERRN DOHLBIERER, GRUNDRISS  $\frac{1}{100}$



R. S. Q.



Kesselhaldenstr. 39, 9016 St. Gallen





# BRANDSCHUTZNACHWEIS GEMÄSS VKF-VORSCHRIFTEN

An: Ansprechpartner: Daniel Rohner (Bauaufsicht ABB), E-Mail [daniel.rohner@stadt.sg.ch](mailto:daniel.rohner@stadt.sg.ch), Telefon +41 71 224 52 76

Schule Libella  
Kesselhaldenstrasse 39  
9016 St. Gallen

## BRANDSCHUTZNACHWEIS GEMÄSS VKF-VORSCHRIFTEN

### Projektdaten:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Bauvorhaben:                     | Nutzungsänderung von Wohnen zu Privatschule   |
| Standort:                        | Kesselhaldenstrasse 39, 9016 St. Gallen<br>Vers. Nr. F4125  |
| Gesuchstellerin:                 | Andrea Dornbierer, Hundgalgen 3, 9050 Appenzell<br>Tel: 079 617 98 33, <a href="mailto:andreadornbierer@bluewin.ch">andreadornbierer@bluewin.ch</a> |
| Projektverfasserin:              | Sonia Masciotti, Chapfstrasse 2, 9032 Engelburg,<br>Tel: 079 453 08 58, <a href="mailto:sonia.masciotti@hotmail.ch">sonia.masciotti@hotmail.ch</a>  |
| QS-Verantwortlicher Brandschutz: | Thomas Egli, Sattleracherstrasse 52, 8413 Neftenbach<br>Tel: 079 731 50 10  |
| Parzelle Nr.:                    | F3408   |
| Nutzung:                         | Privater Unterricht von schulpflichtigen Kindern  |
| Gebäudegeometrie:                | Gebäude geringer Höhe mit der Nutzung Wohnen  |
| Qualitätssicherungsstufe (QSS):  | QSS1  |



### **Projektbeschreibung Beschrieb:**

- Die Kinder sind im Zyklus 1 und Zyklus 2. Das sind Kinder vom Kindergarten bis und mit 6. Klasse. Die Anzahl ist gemäss Konzept auf max. 12 SchülerInnen begrenzt.
- Der Unterricht findet am Montag, Dienstag und Donnerstag von 8 - 16 Uhr statt. Am Mittwoch und Freitag von 8 - 11.30Uhr statt. Am Wochenende und in den Schulferien findet kein Unterricht statt.
- Bauliche Massnahmen sind nicht geplant.

### **Baulicher Brandschutz**

- Altbau Mauerwerk: Es handelt sich um eine Bestandes Baute
- Tragwerk und Bauweise EG: Massive Bauweise, wahrscheinlich ausgemauelter Riegel – Bestehend, REI 60
- Flucht- und Rettungswege: Fluchtwege sind im Bestand vorhanden. Das Treppenhaus ist bestehend und wird durch die Nutzungsänderung nicht verändert. Der Unterricht findet ausschliesslich in den dafür vorgesehenen Räumen statt. Der vertikale Fluchtweg ist ausschliesslich als Flucht- und Rettungsweg zu benützen und wird nicht für andere Zwecke benützt.
- Löscheinrichtungen: Ein Handfeuerlöscher wird bei der Küche platziert

### **Anlagentechnischer Brandschutz**

- Der Ausgang wird mit einem Rettungszeichen gekennzeichnet
- Die Feuerwehruzufahrten sind vorhanden und bestehend.

### **Organisatorischer Brandschutz**

- Brandschutzordnung: für grössere Gebäuden
- Intervention: Zufahrten für die Feuerwehr, Löschwasserversorgung ist gegeben Einfahrt
- Zuständigkeiten: Der QS-Verantwortliche Brandschutz begleitet die Ausführung

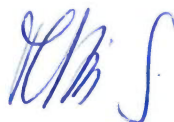
### **6. Qualitätssicherung (QSS)**

Das Bauvorhaben ist der QSS 1 zugeordnet. Der QS-Verantwortliche Brandschutz bescheinigt ordnungsgemäss.

Unterschrift QS:



Unterschrift Gesuchsteller:



Unterschrift Grundstückeigentümer/In:

