

Baugesuchsformular Kanton St.Gallen

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

Auflage vom
bis

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

23.12.25

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

Anlagebetreiber/in / Mieter/in

identisch mit Gesuchsteller/in
 Sonia Masciotti
 Chapfstrasse 2
 9032 Engelburg

Sachbearbeiter/in

Telefon / Fax 079 453 08 58
 E-Mail sonia.masciotti@hotmail.ch

Grundeigentümer/in / Bevollmächtigte/r

identisch mit Gesuchsteller/in
 Andrea Dornbierer
 Hundgalgen 3
 9050 Appenzell

Projektverfasser/in

identisch mit Gesuchsteller/in
 Name/Firma Sonia Masciotti
 Strasse, Nr. Chapfstrasse 2
 PLZ, Ort 9032 Engelburg

079 617 98 33

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

Art des Vorhabens (Mehrfaehnnungen möglich)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Neubau | <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung |
| <input type="checkbox"/> Umbau / Erweiterung | <input type="checkbox"/> Terrainveränderung |
| Baujahr | |
| <input type="checkbox"/> Wiederaufbau | <input type="checkbox"/> Reklame |
| <input type="checkbox"/> Abbruch | <input type="checkbox"/> Projektänderung zu BG-Nr. Gde. |
| <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> Neubau oder Umnutzung von Wohnraum, Umnutzung von Hotelbetrieb in Gemeinde mit Zweitwohnungsanteil über 20%
(Formular GD1 (Zusatzblatt Zweitwohnung) ausfüllen) | |

Kurzbeschrieb 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 m² 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_U A_O im übrigen Bereich ÜBLiegt das Vorhaben in einer Grundwasserschutzzone oder einem -areal? ja neinWenn ja, welche Zone S1 S2 S3 Areal prov. Schutzzone/Areal

Unterkante Baukörper m ü.M.

Mittlerer Grundwasserstand gemäss Grundwasserkarte m ü.M.

Entsorgungskonzept und SchadstoffermittlungFallen mehr als 200m³ Bauabfälle (Aushub und Abbruch) an? ja neinIst 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 Boden ausserhalb des Standortes entsorgt/verwertet? ja neinWurde das Bau- bzw. Abbruchobjekt vor 1990 erstellt oder sind umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe (Asbest, PCB, ...) zu erwarten? ja nein

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 m²**Haustechnik**Gasfeuerung neu bestehend kW ausser BetriebÖlfeuerung neu bestehend kW ausser BetriebHolzfeuerung neu bestehend kW ausser BetriebAnschluss Fernwärme neu bestehend kW ausser BetriebWärmepumpe Luft neu bestehend kW ausser BetriebWärmepumpe Erdreich neu bestehend kW ausser BetriebWärmepumpe Wasser neu bestehend kW ausser BetriebSolaranlagen (Wasser) neu bestehend kW_{th} m² ausser BetriebWärmekraftkopplungs-Anlage neu bestehend kW_{th} kW_{el} ausser BetriebPhotovoltaik (Strom) neu bestehend kW_p m² 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/m² EBF geplant (Nachweis in EN-101b)Lüftung neu bestehend ausser BetriebKühlung / Befeuchtung neu bestehend ausser Betrieb

andere:

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 / Bauvolumen gemäss SIA	m ³	<input type="checkbox"/> SIA 116 <input type="checkbox"/> SIA 416

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 WebsenderSG 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



12.2.0



Bau- und Wohnbaustatistik / eidg. Gebäude- und Wohnungsregister

Gemeinde
Gesuchsteller/in
BG-Nr. Gemeinde

Kanton
Dornbirner Andrea

GD 1/1

Gebäudekategorie

- Provisorische Unterkunft 1010
 - Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung 1020
 - Wohngebäude mit Nebennutzung 1030
 - Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung 1040
 - Gebäude ohne Wohnnutzung 1060
 - Sonderbauten 1080

Anzahl Geschosse (mit anrechenbaren Wohngeschoßflächen)

Gebäudefläche in m²

Angaben zu den Wohnungen

John S. [Signature]

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.

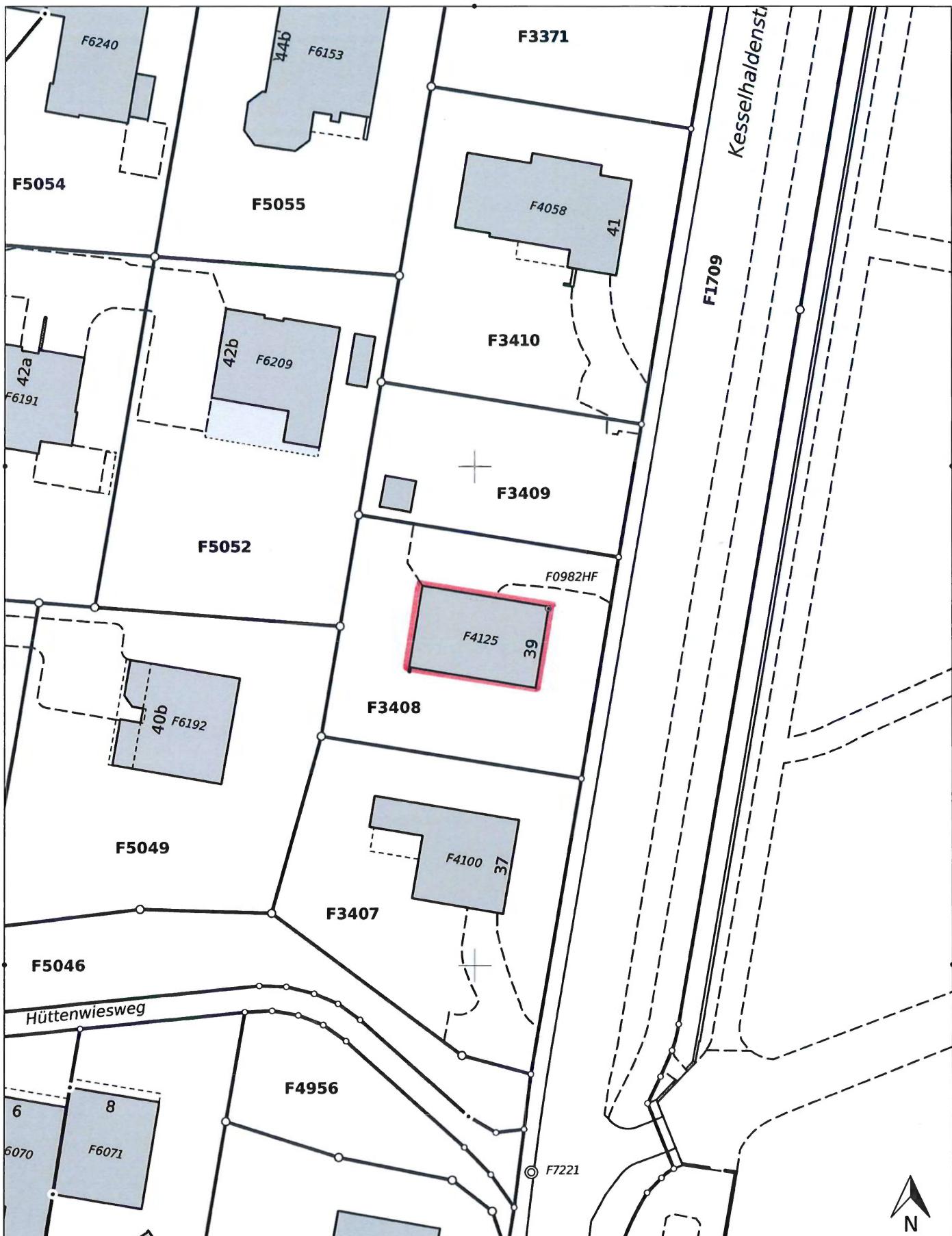
Die Räumlichkeiten der Schule werden mit besonderem Augenmerk auf eine warme, familiäre Atmosphäre ausgewählt. Sie sollen die Voraussetzungen für einen funktionalen Unterricht und eine angenehme Mittagsbetreuung bieten. Die gesetzlichen Sicherheitsvorgaben werden selbstverständlich eingehalten, um einen 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.

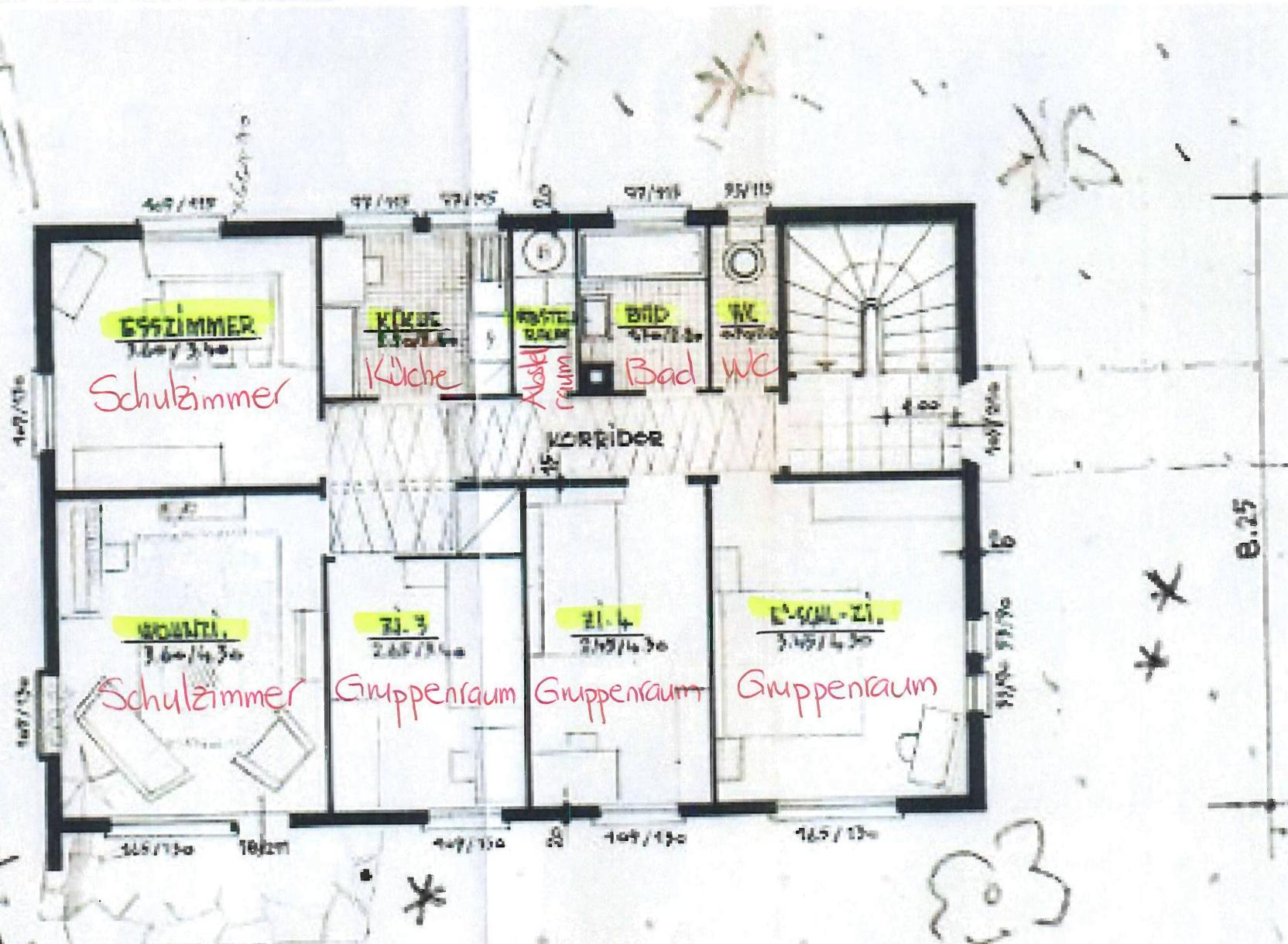
A handwritten signature in blue ink, appearing to read "P. H. J." or "Peter H. J.", is placed here.



[Handwritten signature]

LEBERDAUUNG Kesselhalde STORLLE

HAUS FÜR HERRN DOMBIEKER, GRUNDRISS



Rhi S.

Kesselhaldenstr. 39, 9016 St. Gallen





BRANDSCHUTZNACHWEIS GEMÄSS VKF-VORSCHRIFTEN

An: Ansprechpartner: Daniel Rohner (Bauaufsicht ABB), E-Mail 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
Vers. Nr. F4125

Gesuchstellerin: Andrea Dornbierer, Hundgalgen 3, 9050 Appenzell
Tel: 079 617 98 33, andreadornbierer@bluewin.ch

Projektverfasserin: Sonia Masciotti, Chapfstrasse 2, 9032 Engelburg,
Tel: 079 453 08 58, sonia.masciotti@hotmail.ch

QS-Verantwortlicher
Brandschutz: Thomas Egli, Sattleracherstrasse 52, 8413 Neftenbach
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

Projektbeschrieb 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 ausgemauerter 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 Feuerwehrzufahrten sind vorhanden und bestehend.

Organisatorischer Brandschutz

- Brandschutzordnung: für grössere Gebäude
- 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: