STADT
RORSCHACH

Projekt Nr. 1.042.6.011 29. März 2016

Kornhaus, Hafenplatz und Hafengebäude Rorschach Machbarkeitsstudie

Bericht

ERR Raumplaner AG
St.Gallen Herisau
Kirchgasse 16 I 9004 St.Gallen I T +4171 227 62 62 I st.gallen@err.ch

bb architektur rheinstrasse 6 9444 diepoldsau t 071 841 17 55 f 071 845 17 20 info@bbarch.ch www.bbarch.ch

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Auftrag 4

2 Gesamtkonzept 5
2.1 Koordination der Bauaufgaben 5
2.2 Rahmenbedingungen 6

3 Machbarkeitsstudie 6
3.1 Konzept 6
3.1.1 Umbau Kornhaus und Umgestaltung der unmittelbaren Umgebungsflächen 6
3.1.2 Neubau Hafengebäude 12
3.1.3 Umgestaltung Hafenplatz 13
3.2 Baukosten 14
3.2.1 Umbau Kornhaus und Umgestaltung Umgebungsflächen 14
3.2.2 Neubau Hafengebäude 17
3.2.3 Umgestaltung Hafenplatz 18
3.3 Betriebskostenrechnung 18
3.3.1 Rahmenbedingungen 19
3.3.2 Kornhaus 19
3.3.3 Hafengebäude/Hafenplatz 20
3.3.4 Zusammenstellung Kornhaus/Hafengebäude/Hafenplatz – Übersicht 21
3.4 Flächenauflistung 21

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen 23
4.1 Schlussfolgerungen 23
4.1.1 Zum Konzept 23
4.1.2 Planungs-, Bau- und Betriebskosten 24
4.2 Empfehlungen 24
4.2.1 Kornhaus 24
4.2.2 Hafengebäude 25
4.2.3 Umgebungsflächen 25

5 Dritte Anhörung 25
5.1 Einwände und Ergänzungen 26
5.1.1 Lage des Treppenhauses 26
5.1.2 Hochwassersituation 26
5.1.3 Flächenanspruch der Seerettung 26
5.1.4 Lage des Trauzimmers 26
5.1.5 Materialisierung des Hafenplatzes 26
5.1.6 Platz westlich des Kornhauses 27
5.1.7 Baukosten Wasserspiel 27
5.1.8 Betriebskosten 27
5.1.9 Museum im Kornhaus (MiK) 27
5.1.10 Weitere Anmerkungen 27

6 Zeitplan / weiteres Vorgehen 28

Beilagen 35

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Machbarkeitsstudie steht im Anschluss an die durchgeführte Überprüfung der Nutzungsanordnung (Bericht: „Szenarien der Nutzungsanordnung“ vom 24. September 2015) und soll im Weiteren der vorgesehenen Honorarsubmission als Grundlage dienen. Die Anforderungen an die Machbarkeitsstudie sind im Bericht: „Szenarien der Nutzungsanordnung“ vom 24. September 2015 und im dazugehörigen Stadtratsbeschluss vom 29. September 2015 formuliert.

Der Bericht der Nutzungsanordnungen zeigt auf, wie die heute im Kornhaus ansässigen und potentiellen neuen Nutzungen künftig angeordnet werden können, so dass möglichst viele Bedürfnisse befriedigt und ein breit abgestütztes Entwicklungskonzept initiiert werden kann. Die Anordnung und die Ausdehnung öffentlich zugänglicher Bereiche wie die Erschliessung und der Veranstaltungsraum im Erdgeschoss wurden bestimmt. Zudem wurden die Nutzungen im Kornhaus in einem Gesamtkontext mit der Gestaltung des Hafenareals samt Hafengebäude konzipiert.

Der Bericht über die Nutzungsanordnung wurde sämtlichen ansässigen und potentiellen neuen Nutzern sowie den Ortsparteien und dem Verein Rorschach+ zur Stellungnahme unterbreitet. Die Stellungnahme konnte am Runden Tisch vom 8. September 2015 mündlich abgegeben werden. Aufgrund der eingegangenen Reaktionen besteht im Grundsatz eine breite Zustimmung zu den vorgeschlagenen Dispositionen. Einzig hinsichtlich der Grösse des Veranstaltungsraumes konnte im Rahmen der Gespräche keine vollständige Einigkeit erzielt werden.

1.2 Auftrag

Die Machbarkeitsstudie hat aufzuzeigen, wie die Entwicklung von Kornhaus und Hafengebäude samt Hafenplatz und den weiteren Umgebungsflächen umgesetzt werden kann, welche Entwicklungsschritte erforderliche sind und mit welchen Kosten zu rechnen ist. Mit der Machbarkeitsstudie ist das ausgewählte Nutzungskonzept (Vielfältigkeits-Szenario) hinsichtlich seiner technischen, wirtschaftlichen und betrieblichen Umsetzbarkeit zu prüfen.

Die erforderlichen baulichen Massnahmen am Kornhaus für die Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Nutzer sind nachzuweisen. Die Machbarkeitsstudie hat den durch die Stadt allenfalls in Etappen vorzunehmenden Ausbau aufzuzeigen, so dass die einzelnen Gebäudeflügel pro Geschoss unabhängig den Nutzern für den Endausbau zur Verfügung gestellt werden können.

Aus dem Bericht „Szenarien der Nutzungsanordnung“ und dem Stadtratsbeschluss vom 29. September 2015 sind insbesondere folgende Fragestellungen zu beantworten respektive Konzeptansätze aufzuzeigen:

Kornhaus:

- Ausgestaltung der Erschliessung im Mittelrisalit inklusive der Anordnung der Abstellflächen im Eingangsbereich für Lieferungen
- Ausgestaltung des Veranstaltungsraumes
- Verbindung der Obergeschosse
- Verlegung des Öltanks in den Freiraum
- Nachweis der Bodenabsenkung und der Hochwassersicherung
- Nachweis der erforderlichen Installationen, der Schall- und Wärmedämmung sowie der Messingkäferbekämpfung
- Ausgestaltung der Zugangssituation und des Empfanges der Museen
- Auslagerung der Seerettung als Variante

Hafengebäude und Hafenplatz:

- Erweiterung des Lagerraumes im Untergeschoss
- Ausgestaltung des Unterstandes für die Schiffspassagiere
- Ausweisung der geeigneten Freifläche für Events

Allgemein:

- Sicherstellung des erforderlichen Lagerflächenbedarfes in Kornhaus und im Hafengebäude

2 Gesamtkonzept

2.1 Koordination der Bauaufgaben

Bei der Nutzungsanordnung wurde der Bezug zwischen Kornhaus und Hafengebäude bereits geknüpft. In der Machbarkeitsstudie ist die Koordination der Bauaufgaben zu berücksichtigen. Zu ergänzen ist dies hinsichtlich der Umgestaltung der Freiflächen.

Mit der Erstellung einer öffentlichen Tiefgarage auf der Fläche des heutigen Seehof-Parkplatzes östlich der Raiffeisenbank wird der Parkplatz auf dem Hafenplatz aufgehoben. Mit der Vollendung der Überbauung Seehof besteht somit die Möglichkeit, dem Kabisplatz (Hafenplatz) eine neue Gestaltung zu verleihen.

Die Machbarkeitsstudie klärt die Koordinationspunkte vor der Erarbeitung der eigentlichen Projekte und schafft so die Grundlage, dass die Projekte Kornhaus, Hafengebäude, Hafenplatz und allfällige weitere Projekte in der Umgebung der beiden Bauten unabhängig von einander erarbeitet werden können.

2.2 Rahmenbedingungen

Der Perimeter der Machbarkeitsstudie erstreckt sich vom Platz westlich des Kornhauses bis zum Pavillon und vom Seeufer bis zur Bahnlinie. Darin inbegriffen sind der Umbau des Kornhauses, der Neubau des Hafengebäudes und die Umgestaltung der Umgebungsflächen.

Die Bearbeitungstiefe bei der Überprüfung der Machbarkeit ist bei den einzelnen Bestandteilen – Kornhaus, Hafengebäude und Umgebung – unterschiedlich. Für das Kornhaus ist Nachzuweisen, wie der Umbau erfolgen soll, damit das Gebäude optimal genutzt werden kann. Dabei sind aus finanziellen Überlegungen eine minimale Umbau-Variante und eine umfassende Umbau-Variante nachzuweisen. Bei der minimalen Umbau-Variante ist der Rohausbau auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss zu beschränken; bei der umfassenden Umbau-Variante ist für sämtliche Geschosse der Rohausbau nachzuweisen.

Die Machbarkeit der Umgebungsgestaltung ist auf die generelle Nutzungszuweisung der Flächen und die grobe Angabe über deren Ausgestaltung und die dadurch entstehenden Kosten zu beschränken.

Für das Hafengebäude weisen mehrere bestehende Projekte die Machbarkeit bereits auf. Dort sind mit Ausnahme der erforderlichen zusätzlichen Lagerräume keine weiteren Nachweise mehr zu erbringen.

3 Machbarkeitsstudie

Ein vollständiges Dossier mit allen Plänen und ein weiteres Dossier mit den Berechnungen der BB Architektur sind als Beilage zu diesem Bericht Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

3.1 Konzept

3.1.1 Umbau Kornhaus und Umgestaltung der unmittelbaren Umgebungsflächen

Das Kornhaus wird durch den Umbau der Öffentlichkeit besser zugänglich gemacht. Hinter dem Hauptzugang im Süden des Mittelrisalites betritt man die grosszügige und dem Gebäude angemessene Eingangshalle. Der flexibel genutzte Veranstaltungsraum im Westflügel des Erdgeschosses kann mit ganz unterschiedlichen Veranstaltungen belegt werden, so dass möglichst jeder Rorschacher einmal Zutritt ins Kornhaus findet. Die klare innere Erschliessungsstruktur ermöglicht zudem auf einfache Weise die Orientierung im Gebäude bis in das oberste Geschoss und somit das einfache Auffinden aller Nutzer im Gebäude. Die Nutzer können unabhängig voneinander auf den Geschossen und in den einzelnen Gebäudeflügeln angeordnet und erschlossen werden.

Erschliessung und Installation

Der Kernpunkt des Projektes ist der Ausbau einer zentralen Erschliessungs- und Installationsachse in der Mitte des Gebäudes, unabhängig der gewählten Umbauvariante. Die Erschliessung und Installation besteht aus dem Treppenhaus auf der Nordseite sowie zwei Aufzügen. Zwei grosse Installationsschächte werden an der Südfassade und zwei kleine Installationsschächte an der Nordfassade angeordnet. Die Installationsschächte an der Nordfassade dienen einzig dazu, dass in den Obergeschossen bei Bedarf Toiletten an der Nordfassade angeordnet werden können. In den Obergeschossen ist die Erschliessung auf die beiden nördlichen Segmente beschränkt, so dass entlang der Südfassade eine Verbindung der beiden Gebäudeflügel möglich ist. An der Ostfassade wird das heute über die ersten beiden Geschosse reichende Treppenhaus als zweite Erschliessung und als zusätzliche Fluchttreppe über alle Geschosse erweitert.

Durch die zentrale, vertikale Erschliessungs- und Installationsachse wird das Gebäude organisatorisch in einen Ostflügel und einen Westflügel unterteilt. Die Flügel können über alle Geschosse jederzeit etappenweise und unabhängig voneinander ausgebaut oder umorganisiert werden (Schubladensystem). Das konstruktive Rohbausystem bleibt vollumfänglich vorhanden. Die jeweiligen Installationen können geschossweise in den vorgegebenen zentralen Steigschächten eingezogen werden. Dadurch kann das Kornhaus als Wahrzeichen der Stadt Rorschach weitgehend unter Beibehaltung von Funktion und Inhalt über mehrere Jahre in Etappen erneuert werden.

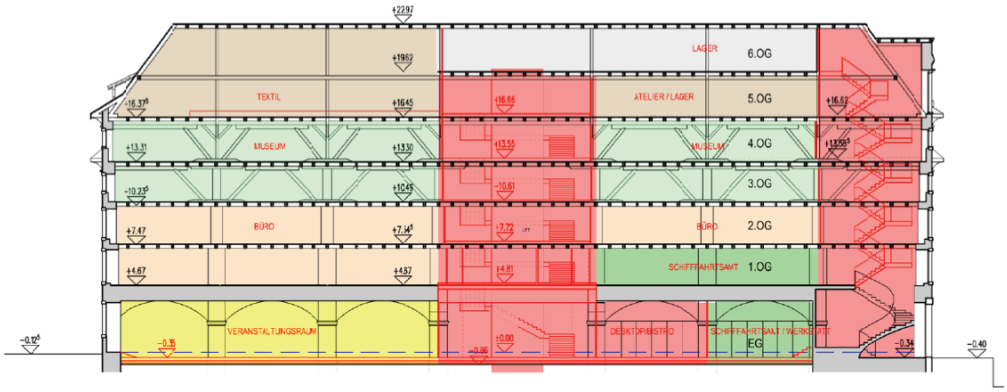
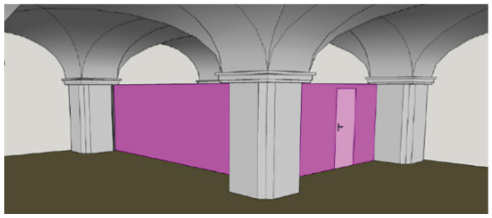


Abb. 1: Längsschnitt | rot: Erschliessung und Empfang | bb architektur

Erdgeschoss

Der Eingang wird mit minimalen Mitteln dem historischen Kornhaus entsprechend grosszügig und einladend gestaltet. Neben dem grosszügigen Zugangs- und Empfangsbereich in der Gebäudemitte wird der Westflügel vollständig freigestellt und als Veranstaltungsraum ausgestaltet. Einzig das Office für die Bewirtung des Raumes wird eingebaut. Der Brandschutzabschluss zwischen Erschliessungsbereich und Veranstaltungsraum soll soweit als möglich verglast ausgestaltet werden um das grosszügige Raumgefüge visuell erhalten zu können.

Der Ostflügel wird ebenfalls von allen bestehenden Einbauten befreit. Der Wiedereinbau für die unterschiedlichen Nutzer erfolgt so, dass die Halle möglichst über die Einbauten hinweg räumlich wirkt, entweder durch einen Einbau von Boxen, oder durch eine Verglasung des Bogenbereiches.



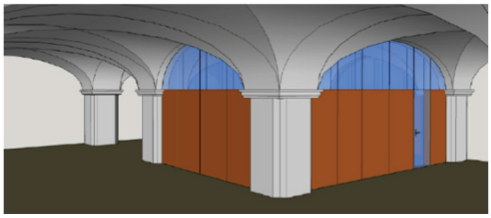


Abb. 2 und 3: Erdgeschosseinbauten im Kornhaus | bb architektur

Durch die Höhersetzung des heute bestehenden Bodens wurden dem Gewölberaum die erforderliche Höhe und damit die ursprüngliche Proportion genommen. Eine Herabsetzung des Bodens ist erforderlich, soweit dies gestalterisch und technisch sinnvoll ist. Die Herabsetzung auf den historischen Boden wird jedoch nicht angestrebt, da das Erdgeschoss dadurch in einer Wanne zu liegen kommt und von allen Eingängen ein Treppen- oder Rampenabgang nötig wäre. Um dies zu vermeiden und einen einfachen rollstuhlgängigen Zugang an der Nordseite bereitstellen zu können, wird die Höhenlage des Bodens auf das Niveau der Gebäudeumgebung auf der Nordseite des Kornhauses gesetzt. Beim Hauptzugang auf der Südseite kann eine Hebebühne oder eine Rampe den barrierefreien Zugang ermöglichen.

Der Erschliessungsbereich wird in der Mitte durch eine Nischenerweiterung in den Ostflügel ergänzt. Dort können der Empfang und eine Abstellfläche für Lieferungen angeordnet werden. Durch die Erweiterung wirkt der Gewölberaum in den Ostflügel hinein. Im Segment südlich dieser Nische werden die öffentlichen Toiletten eingebaut. An der Nordfassade wird der Lagerraum für den Veranstaltungsraum angeordnet. Durch das Treppenhaus an der Ostfassade wird ein Segment der Gewölbehalle auf jeden Fall brandschutztechnisch abgeschlossen werden müssen. Die übrigen Flächen dienen dem Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt sowie der Seerettung.

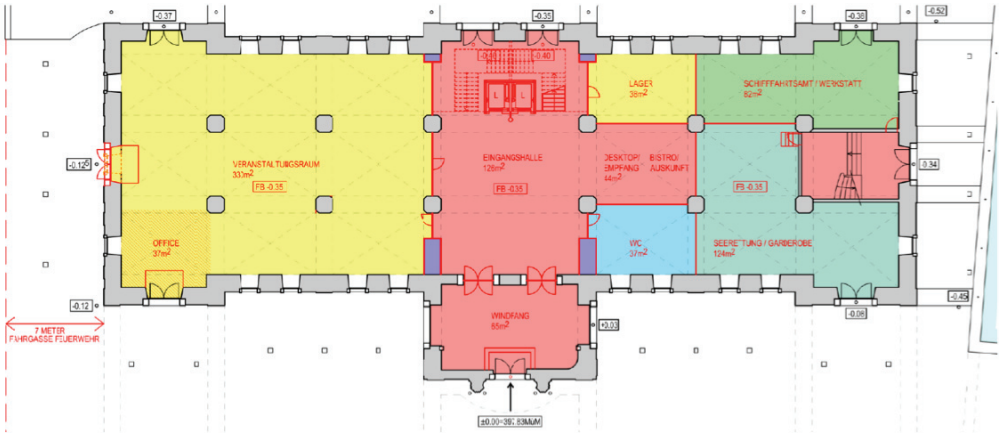


Abb. 4: Erdgeschoss Kornhaus | bb architektur

Durch eine Auslagerung der Seerettung und einer Verlegung der Flächen für das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt in die Obergeschosse könnte der Ostflügel in diesen Bereichen vollständig freigestellt werden. Wirtschaftliche Gründe sprechen einer Auslagerung allerdings entgegen. Die Erläuterung folgt in Kapitel 3.2.1.

Zugang und Empfang Museen

Das Gebäude erhält in der Eingangshalle im Erdgeschoss einen Desktop für den Empfang. Dieser dient unter anderem den Museen im Kornhaus. Es steht die Möglichkeit offen, dass sich Besucher am Desktop mit einer Chipkarte oder Ähnlichem ausrüsten und so ohne weiteres Personal die Räumlichkeiten in den entsprechenden Geschossen betreten können. Natürlich steht es den Museen frei, in den Obergeschossen einen zusätzlichen Empfang anzuordnen. Insbesondere der Swiss Textile Collection bietet sich dazu der offene Raum im Treppenhaus im 5. Obergeschoss an.

Bodenabsenkung und Hochwasserschutz

Die Absenkung des Bodens hat die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu berücksichtigen. Mit der vorgesehenen Höhenlage liegt die Oberkante des Fussbodens unterhalb der Kote des 300-jährigen Hochwassers. Das Gebäude ist im Bereich der Öffnungen im Falle eines Hochwasserereignisses provisorisch vor eindringendem Wasser zu Schützen. Von unten wird der Zutritt des Wassers durch den neuen geschlossenen Betonboden verhindert.

Obergeschosse

Das 1. und 2. Obergeschoss können mit Büronutzungen oder ähnlichen Nutzungen belegt werden. Im Mittelrisalit an der Südfassade wird das Trauzimmer angeordnet, welches im südlich vorspringenden Gebäudeteil über eine doppelte Geschosshöhe ausgedehnt wird. Dies erlaubt die Öffnung des südlichen Fensters, welches sich über die beiden Geschosse erstreckt und heute als Blindfenster ausgebildet ist. Das Trauzimmer erhält so eine besondere Raumatmosphäre.

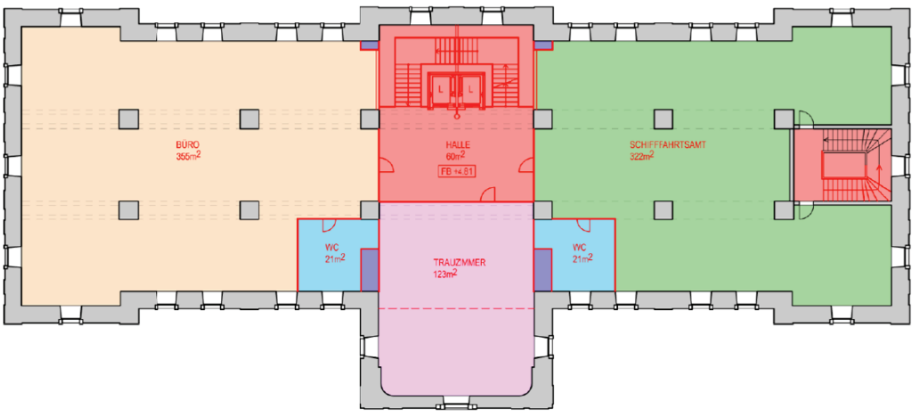


Abb. 5: 1. Obergeschoss | bb architektur

Die weiteren Obergeschosse weisen durch die kleineren Fenster eine geringere natürliche Belichtung auf. Sie dienen dem Museum im Kornhaus (MiK) (3. und 4. OG) und der Swiss Textile Collection (STC) (5. und 6. OG). Die Öffnung des über die beiden Geschosse reichenden Fensters im Mittelrisalit an der Südfassade kann durch die Anordnung einer Galerie im MiK ebenfalls geöffnet werden. Im 5. Obergeschoss ist im Mittelrisalit an der Südfassade der Technikraum angeordnet

Die Anordnung der Toiletten kann in den beiden Museen entsprechend ihrem Bedarf erfolgen.

Varianten im Ausbau

Bei einem umfassenden Umbau werden sämtliche Obergeschosse im Rohausbau erstellt. Der Endausbau erfolgt durch die Nutzer. Die Toiletten werden im Vollausbau bereitgestellt. Bei einem minimalen Umbau erfolgt der Rohausbau nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Die übrigen Obergeschosse bleiben, abgesehen von der Erschliessung und den Massnahmen an der Gebäudefassade, wie heute bestehen. Die Decke über dem ersten Obergeschoss ist dabei wärmeisolierend auszubilden.

Dach

Die Dachkonstruktion wird über alle Dachgeschosse (4. bis 6. Obergeschoss) in ihrer Substanz erhalten.

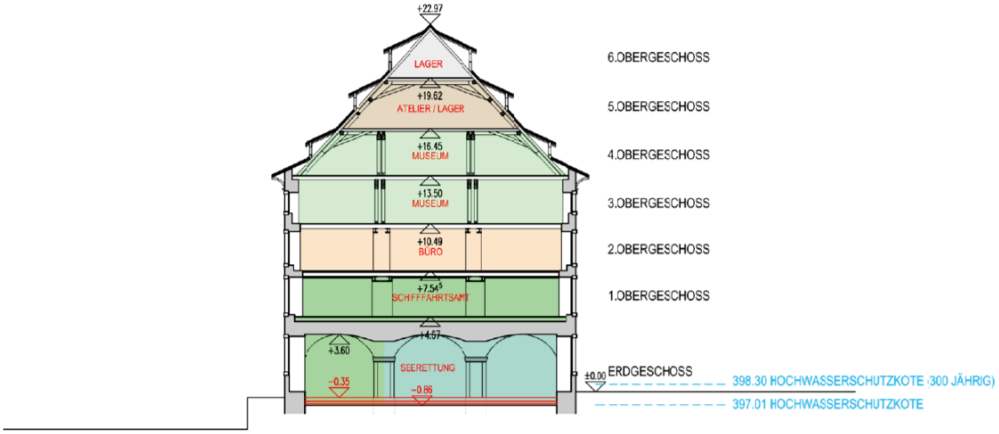


Abb. 6: Querschnitt | bb architektur

Äussere Erscheinung und Umgebung

Am Kornhaus wird an der äusseren Erscheinung kaum etwas verändert. Neben der inneren Öffnung der beiden südlichen Fenster am Mittelrisalit wird symmetrisch ein neuer Zugang an der Westseite angeordnet. Dieser entspricht in seiner Gestaltung dem Eingang an der Ostfassade und dient der Verbindung des Veranstaltungsraumes mit dem Platz im Westen, welcher ebenfalls gastronomisch bewirtet werden soll.

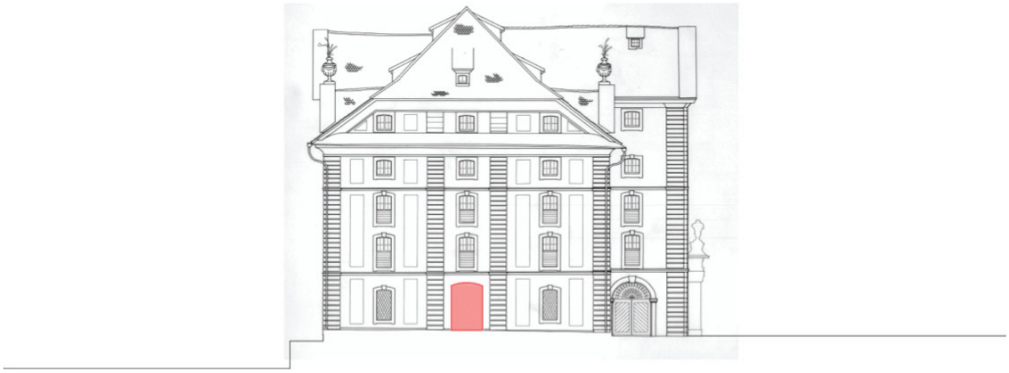


Abb. 7: Westfassade | bb architektur

Installationen

Die Installationen werden in zwei Steigschächten an der Südfassade (Elektro, Heizung, Sanitär) und zwei kleineren Steigschächten an der Nordfassade (Sanitär) seitlich der Erschliessungsschicht geführt. Alle Sanitärzellen werden direkt an den senkrechten Steigschächten angeordnet. Die Installationsverteilung und -unterteilung kann pro Geschoss und Haushälften erfolgen. Voraussetzung ist eine technische Grundausstattung im Bereich Heizung.

Schall- und Wärmedämmung

Die Wärmedämmung erfolgt durch eine minimale Innenisolationsschicht auf den Aussenwänden. Die Schalldämmung erfolgt in den Deckenbereichen durch schalldämmende Bauteile.

Statik

Grundsätzlich wurde das Kornhaus als Lagerhaus erstellt, mit Gewichtsannahmen von 500 bis 700 kg/m2 Bodenbelastung. Da durch die Umnutzung eine Nutzgewichtsreduktion entsteht, sind die vorhandenen statischen Bauteile ausreichend.

Bis zur Fundationsuntersuchung 1996 ist man davon ausgegangen, dass das Kornhaus auf kurzen Holzpfählen und einem liegenden Holzrost fundiert ist. Die durchgeführten Baugrund- und Fundationsuntersuchungen haben eindeutig ergeben, dass dies nicht zutrifft. Der sandige Untergrund und die darüber liegende kiesige Aufschüttung sind wesentlich besser gelagert, als ursprünglich angenommen. Die Gebäudelasten werden direkt über die Fundamente der Innenstützen und den Streifenfundamenten unter den Aussenwänden in den Untergrund geleitet.

Die Tragfähigkeit der Fundierung ist zur Sicherheit mit Hilfe von Sondierungen abzuklären. Allenfalls sind Verstärkungen der Fundamente erforderlich.

Messingkäferbekämpfung

Im Rahmen des Umbaus ist das Kornhaus vom Befall durch den Messingkäfer zu befreien. Die Entfernung des Messingkäfers erfolgt durch das Öffnen der Zwischenräume in den Bauteilen und das Entfernen und Ersetzen des Füllmaterials, in welchem sich die Messingkäferpopulation befindet. Eine Vergasung des gesamten Gebäudes ist technisch nicht möglich.

Brandschutz

Beidseitig des zentralen Treppenhauses sind Brandabschnitte erforderlich (bei Brandmeldeanlage F60). Das zentrale Treppenhaus dient als Fluchtweg. Das Treppenhaus auf der Ostseite dient als Nottreppenhaus.

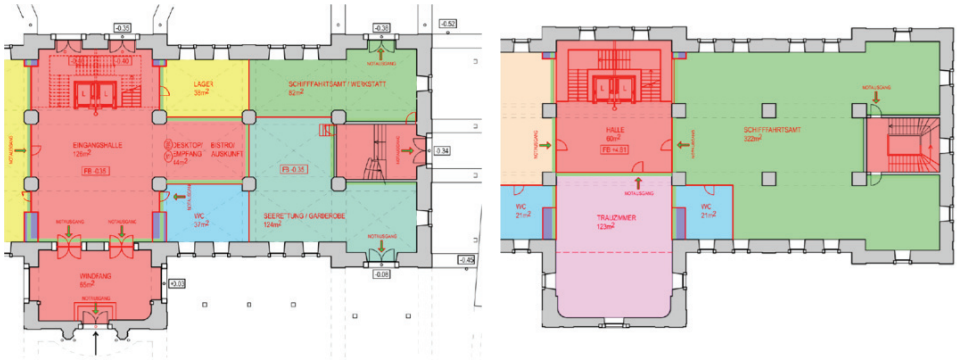


Abb. 8 und 9: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Brandschutz | bb architektur

Platzgestaltung West

Die unmittelbare Umgebungsgestaltung um das Kornhaus wird als Teil des Umbaus des Kornhauses betrachtet (Kosten). Inbegriffen sind die erforderlichen Sanierungsarbeiten an der Umgebung (z.B. das Anpassen der Beleuchtung an die neue Zugangssituation), aber auch die Umgestaltung des westlichen Platzes. Dort ist ein neues Gebäude / Pavillon für die Bootsvermietung und allenfalls für eine Bar zur Bewirtung des Platzes vorgesehen. Das Gebäude ist in erster Linie an den Bedürfnissen der Bootsvermietung auszurichten und ist gestalterisch auf das Kornhaus abzustimmen. Unter diesem Pavillon kann der neue Öltank für die Tankstelle angeordnet werden. Aus technischer Sicht ist dies möglich, erfordert allerdings die entsprechenden Schutzmassnahmen bezüglich Gewässerschutz und Sicherheit.

3.1.2 Neubau Hafengebäude

Im Erdgeschoss des Kornhauses kann nach Rücksprache mit allfälligen Betreibern kein Restaurant wirtschaftlich unabhängig geführt werden. Um dennoch ein Restaurationsangebot am Hafen bereitstellen zu können ist im Hafengebäude ein Restaurantbetrieb anzusiedeln. Gegenüber einem Restaurant im Kornhaus stärkt das Restaurant im Hafengebäude mit einem vielfältigen Angebot zudem die gesamte Hafenanlage als Aufenthaltsort. Das Restaurant hat Platz für 40 bis 50 Personen aufzuweisen und ist in erster Linie als Saisonbetrieb zu führen.

Das Gebäude ist jedoch so zu konzipieren, dass bei Bedarf eine spätere Erweiterung zu einem Ganzjahresbetrieb möglich bleibt.

Die Machbarkeit des Hafengebäudes wurde mit dem Projekt von Architekt Hubert Bischoff nachgewiesen. Aufgrund der Nachfrage bei den Nutzern und den Anforderungen an die Ausgestaltung des Erdgeschosses im Kornhaus zeigt sich, dass die Bereitstellung der erforderlichen Lagerflächen für die SBS Schifffahrt sinnvollerweise im Hafengebäude zu erfolgen hat. Nach Rückfrage bei entsprechen Fachpersonen zeigt sich, dass eine Ausweitung des Untergeschosses auf die Ausdehnung des Gebäudesockels technisch möglich ist (Auftrieb).

Abb. 10: Projekt Hafengebäude | Hubert Bischoff

3.1.3 Umgestaltung Hafenplatz

Die Funktionszuweisung der Umgebungsflächen ist in nachfolgendem Situationsplan ersichtlich. Die genaue Ausgestaltung der Umgebungsflächen ist später mit Detailprojekten zu definieren.

Für den Durchgang entlang der Hafenmauer zwischen Kornhaus und Hafengebäude ist eine Erweiterung der Fläche vorgesehen, um den Konflikt zwischen Fussgängern und Velofahrern entschärfen zu können. Einerseits soll Raum gegenüber dem Bahntrassee gewonnen werden, andererseits ist als langfristige Massnahme ein Steg entlang der Hafenmauer erwünscht. Für die Verbreiterung der Geh- und Radwege liegt bereits ein Projekt vor. Dieses wird über das Agglomerationsprogramm der zweiten Generation mitfinanziert.

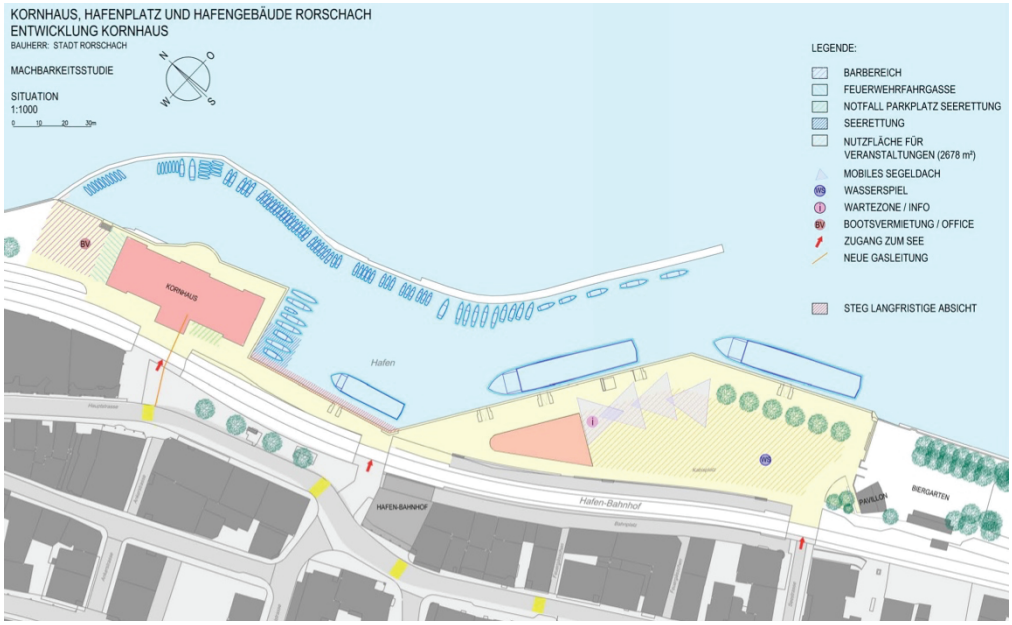


Abb. 11: Situation Machbarkeitsstudie | bb architektur

Der Hafenplatz ist zum grossen Teil für die Durchführung der Events frei zu halten. Die Gestaltungselemente sind so anzuordnen respektive zu konzipieren, dass sie im Falle eines Events nicht einschränkend wirken. Der Wartebereich für die Schiffspassagiere ist mit einer flexiblen und entfernbaren Konstruktion zu überdachen. Möglich ist eine Überdachung in einer textilen Architektur die an Stützenelementen über dem Wartebereich aufgespannt ist. Die Stützen und das Dach können im Bedarfsfall entfernt werden. Die Informationsstelen sind am Platzrand anzuordnen.

Ein Wasserspiel auf dem Hafenplatz hat ebenfalls die flexible Platznutzung zu berücksichtigen. Es ist eben in die Platzfläche zu integrieren und so zu erstellen, dass es durch die Beanspruchung durch Events nicht beschädigt wird. Gleiches gilt für die Flächenausgestaltung im Abflussbereich des Wassers.

3.2 Baukosten

3.2.1 Umbau Kornhaus und Umgestaltung Umgebungsflächen

Die Baukosten für die Renovation und den Umbau des Kornhauses wurden aufgrund von Massauszügen und Erfahrungswerten von abgerechneten, vergleichbaren Bauten geschätzt und beinhalten einen Genauigkeit von +/- 15% (Kostenstand: November 2015).

Umfassender Umbau

Die Kostenerfassung für den umfassenden Umbau des Kornhauses beinhaltet den Vollausbau der Erschliessung, der Installation sowie den Rohausbau auf allen Geschossen.

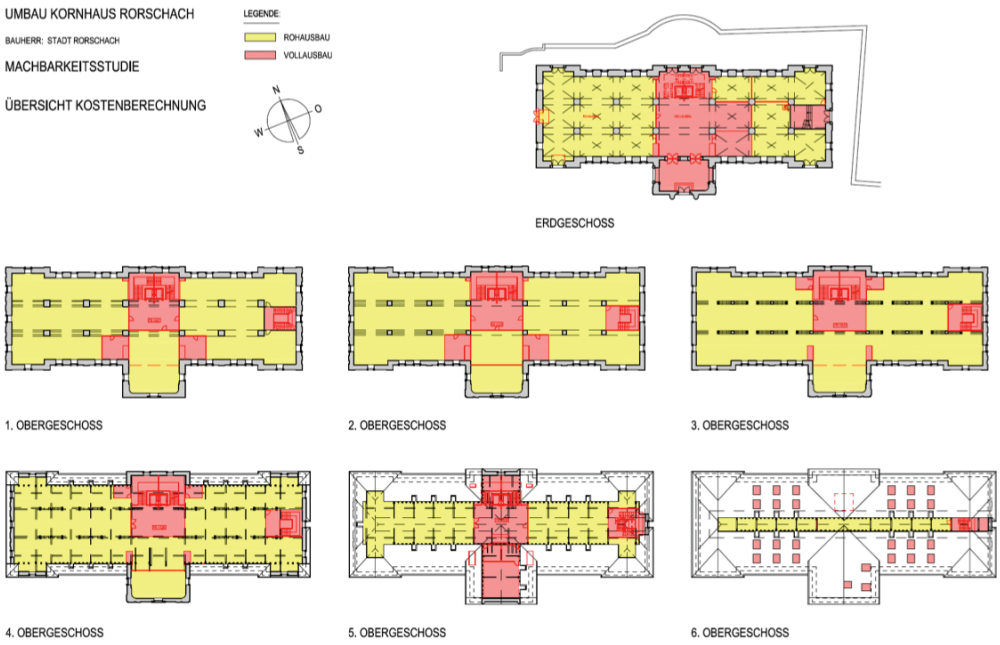


Abb. 12: Kostenerfassung vollständiger Umbau | rot: Vollausbau, gelb: Rohausbau | bb architektur

Kostenübersicht

BKP1 Vorbereitungsarbeiten
BKP 2 Gebäude
BKP 5 Baunebenkosten (ohne Kapitalzinsen)

Kosten Bereich Vollausbau	CHF 4‘900‘000.-
Kosten Bereich Rohausbau	CHF 8‘600‘000.-
Dieselöltank erdverlegt	ca. CHF 70‘000.-
Bar / Bootsvermietung	ca. CHF 80‘000.-
Umgebungsanpassungen (Kies- sowie Teerfläche)	ca. CHF 130‘000.-
Schädlingsbekämpfung	ca. CHF 50‘000.-
evtl. Statische Fundamentverstärkungen	ca. CHF 170‘000.-
Total Basis Machbarkeitsstudie	**CHF 14‘000‘000.-**
Optionen: - Fassadensanierung (letzte Sanierung 1985)	ca. CHF 500‘000.-
- neue Fenster ganzes Gebäude (best. Fenster 1993 - 2001)	ca. CHF 510‘000.-

Minimaler Umbau

Die Kostenerfassung für den minimalen Umbau des Kornhauses beinhaltet den Vollausbau der Erschliessung im gesamten Gebäude sowie der Installation im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Der Rohausbau erfolgt nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Weitere Geschosse können bedarfsweise zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden. Der

Minimale Umbau stellt somit die Flächen für die Seerettung, das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt zur Verfügung. Aus Gründen der Synergie wird für das gesamte erste Obergeschoss der Rohausbau erstellt.

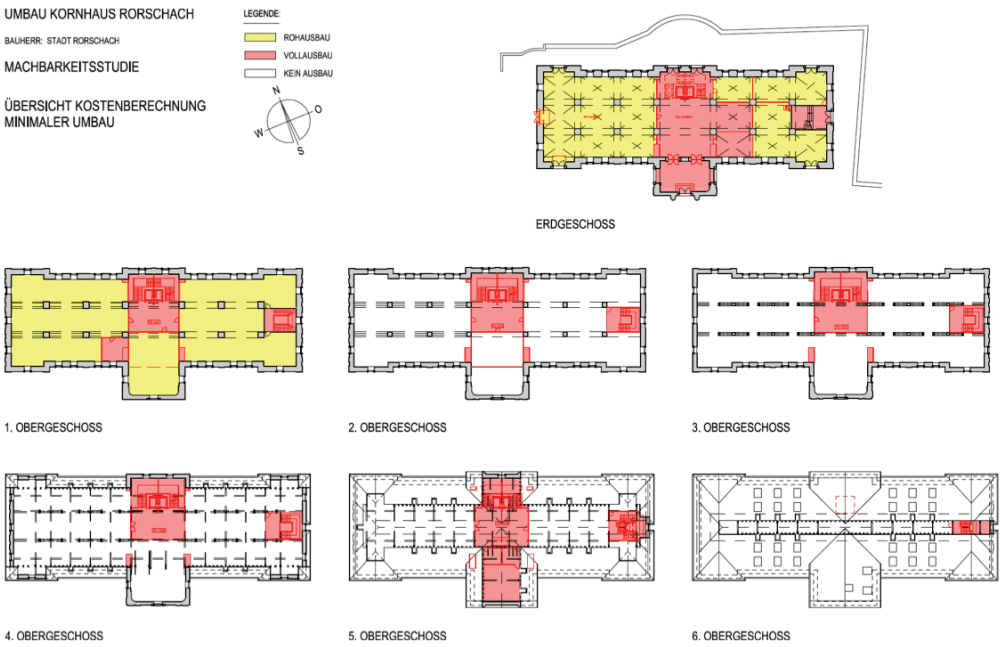


Abb. 13: Kostenerfassung minimaler Umbau | rot: Vollausbau, gelb: Rohausbau | bb architektur

Der Ausbau erfolgt wie beim umfassenden Umbau, jedoch nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss. In den übrigen Geschossen erfolgt kein Ausbau. Das Museum im Kornhaus hat seine heute bestehende Nutzfläche im ersten Obergeschoss in das 3. Obergeschoss zu verlegen. Das gesamte Museum bleibt in einer ersten Phase in einem ungeheizten Zustand.

Kostenübersicht

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten
BKP 2 Gebäude
BKP 5 Baunebenkosten (ohne Kapitalzinsen)

Kosten Bereich Vollausbau	CHF 4‘800‘000.-
Kosten Bereich Rohausbau	CHF 3‘100‘000.-
Kosten kleine Anpassungen im Bereich „Kein Ausbau“	CHF 500‘000.-
Dieselöltank erdverlegt	ca. CHF 70‘000.-
Bar / Bootsvermietung	ca. CHF 80‘000.-
Umgebungsanpassungen (Kies- sowie Teerfläche)	ca. CHF 130‘000.-
Schädlingsbekämpfung	ca. CHF 50‘000.-
evtl. Statische Fundamentverstärkungen	ca. CHF 170‘000.-
Total Minimaler Umbau	**CHF 8‘900‘000.-**

Auslagerung Seerettung

Die Auslagerung der Seerettung erfordert die Erstellung eines neuen Gebäudes am See. Zudem ist – sollte kein bestehender Hafen als neuer Standort genutzt werden können – eine neue Hafenanlage zu bauen. Dies wird benötigt, damit die Seerettung auch bei schwierigen Witterungsverhältnissen die Anlegestelle sicher verlassen und anlaufen kann. Die Erstellung des Gebäudes wird auf ungefähr CHF 1.0 Mio. geschätzt (Vergleich mit Neubau Seerettung Schmerikon). Die Kosten für den Hafen können nicht abgeschätzt werden da sie abhängig vom gewählten neuen Standort sind. Es ist jedoch mit einer Gesamtinvestition von CHF 1.5 bis 2.0 Mio. zu rechnen.

Betrieblich bringt ein neuer Standort je nach Lage den Vorteil, dass dieser mit dem Auto besser erreichbar ist. Bezüglich der Erreichbarkeit des Standortes mit dem Langsamverkehr aber auch hinsichtlich der Synergien mit dem Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt liegt der Standort im Kornhaus ideal. Da im Weiteren die grösste potentielle Gefahr vom Hafen Rorschach ausgeht, ist auch in dieser Beziehung der Standort Kornhaus einem alternativen Standort vorzuziehen. Und nicht zuletzt spricht für den Hafen Rorschach, dass dieser mit der Stationierung der Seerettung eine wichtige Hafennutzung behalten und weiterhin bereitstellen kann. Die Seerettung gewährleistet bereits heute einen Beitrag für die Belebung des Kornhauses und des Hafens.

Die Frage, ob ein Neubau direkt am Wasser für die Seerettung rechtlich möglich ist, ist bei eine allfälligen Suche eines neuen Standortes mit den kantonalen Behörden abzuklären.

Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen wird am Standort Kornhaus für die Seerettung festgehalten.

Bedarf an Lagerräumlichkeiten im Erdgeschoss des Kornhauses

Die Seerettung, das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt, aber auch der Veranstaltungsraum benötigt ausreichende Lagerflächen im Erdgeschoss. Durch ein funktionelles Lagerflächenangebot im Erdgeschoss wird der Betrieb dieser Nutzer sichergestellt. Dies steht jedoch in Konflikt mit einem durchgängigen Veranstaltungsraum über das gesamte Erdgeschoss. Aufgrund der bereits geäusserten Überlegungen wird die Absicht einer vollständigen Öffnung des Erdgeschosses für Veranstaltungen nicht weiter verfolgt, womit das Umbaukonzept für das Kornhaus dieses vorliegende Anliegen an das Gebäude nicht umsetzen kann.

Die Lagerflächen für die Schifffahrt (SBS) werden aus dem Kornhaus in das Hafengebäude verlegt. Dies erscheint aufgrund des funktionalen Zusammenhangs mit dem Restaurantbetrieb im Hafengebäude und der räumlichen Nähe zu den Anlegestellen als zweckmässig.

3.2.2 Neubau Hafengebäude

Bezüglich der Kosten wird davon ausgegangen, dass mit einer Optimierung des Projektes von Hubert Bischoff die Kosten von CHF 3.0 Mio. auch mit der Erweiterung des Untergeschosses eingehalten werden können.

3.2.3 Umgestaltung Hafenplatz

In der Machbarkeitsstudie wird für die Flächen nach verschiedenen Abklärungen eine einfache und zweckmässige Materialisierung vorgeschlagen (Naturstein für den Aufenthaltsbereich sowie Teerbelag für die Promenade; siehe Kapitel 4.1.2). Die Kosten belaufen sich mit dieser Materialisierung auf ungefähr CHF 1.9 Mio. Je nach Materialwahl können die Kosten aber von CHF 1.2 Mio. bis CHF 3.0 Mio. variieren. In diesen Kosten sind die Umgebungsflächen des Kornhauses nicht inbegriffen, da diese unter dem Umbau des Kornhauses aufgeführt sind. Es sind also nur die Umgebungsflächen östlich des Kornhauses massgebend.

Die Baukosten für die Umgestaltung werden aufgrund von Massauszügen und Erfahrungswerten von abgerechneten, vergleichbaren Projekten geschätzt und beinhalten einen Genauigkeit von +/- 15% (Kostenstand: November 2015).

Die „Veranstaltungsfläche“ als Nutzfläche für Veranstaltungen auf dem Hafenplatz ist in der Situation (Abbildung 11) gelb mit einer roten Schraffur dargestellt. Die „übrigen Flächen“ dienen in erster Linie der Fortbewegung des Langsamverkehrs (Fussgänger, Radfahrer).

Kostenübersicht

Variante 1 (Varianten 2 – 5; *vgl.* Beilage)

Veranstaltungsfläche:	
Vollflächig mit **Natursteinplatten** inkl. Unterbau und Vorarbeiten	CHF 1'200'000.-
Übrige Fläche:	
Vollflächiger **Teerbelag** inkl. Unterbau und Vorarbeiten	CHF 700'000.-
Total Variante 1:	**CHF 1'900'000.-**

Wasserspiel

Kostenangaben durch Sanitärplaner (Annahmen)

Sanitärseitig Steuerungen, Pumpen, Düsen etc.	CHF 100'000 - 120'000.-
Unterirdischer Raum für Technik	CHF 180’000 - 200’000.-
Leitungen zum See inkl. Wasserfassung und Grabarbeiten	CHF 110'000 - 130'000.-
Unvorhergesehenes etc.	CHF 50'000 - 60'000.-
Total Wasserspiel:	**CHF 440’000 - 510’000.-**

Total Umbau inkl. Wasserspiel	CHF 2'340’000 - 2'410’000.-

3.3 Betriebskostenrechnung

Die Betriebskostenrechnungen sind detailliert in mehreren Varianten im Anhang dieses Berichtes angefügt.

Anhand der Betriebskostenrechnung wird die Wirtschaftlichkeit von verschiedenen Projektvarianten (Kornhaus, Hafengebäude, Hafenplatz) untersucht. Der künftige Betrieb soll zur Entlastung der städtischen Finanzen möglichst selbsttragend sein. Heute finanziert die Stadt den Betrieb des Kornhauses mit einem jährlichen Zuschuss von CHF 35'000.-.

3.3.1 Rahmenbedingungen

Die Betriebskostenschätzung basiert auf verschiedenen Annahmen und ist entsprechend mit verschiedenen insbesondere marktabhängigen Unsicherheiten behaftet. Nachfolgende Rahmenbedingungen werden der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zugrunde gelegt:

• Ertrag Veranstaltungsraum	100 CHF/m2 pro Monat (Vergleich Pavillon, Hafengebäude)
• Ertrag Hafengebäude	CHF 25`000.- pro Jahr (Pauschale)
• Ertrag vermietbarer Flächen beheizt	220 CHF/m2 pro Monat
• Ertrag Vermietbarer Flächen unbeheizt	100 CHF/m2 pro Monat
• Sockelleerstände	20 % bei Büroflächen
• Verwaltungskosten	5 % der Mieterträge (Annahme SIV)
• Instandhaltungskosten	8 % der Mieterträge (Annahme SIV) / 12 % der Mieterträge mit Wasserspiel
• Personalkosten	CHF 10`000.- pro Jahr (ca. 10 Stellenprozente)
• Amortisationsdauer	25 Jahre
• Zinssatz	3 %

In den Finanzierungskosten sind die Planungs- und Baukosten gemäss Kapitel 3.2 enthalten. Zusätzlich werden die bis anhin angelaufenen Planungskosten berücksichtigt. Aufgrund zahlreicher Planungen im Umfeld des Hafenareals (siehe Bericht Szenarien der Nutzungsanordnung, Kapitel 1) ist bereits ein erheblicher Kostenbetrag angelaufen. Finanziert werden Teile der Planungs- und Baukosten über bestehende Reserven der Stadt (Subventionen und Legate). Ebenfalls wird die Möglichkeit geprüft, ein Anteil von rund sechs bis acht Millionen Franken aus der aufgelaufenen Deponiereserve der Stadt Rorschach zu beziehen. Letzteres bedingt jedoch ein entsprechendes Reglement sowie die Zustimmung des Baudepartements des Kantons St. Gallen. Die notwendigen Abklärungen sind durch die Stadt Rorschach in die Wege geleitet worden. Noch nicht berücksichtigt wurden bis anhin allfällige finanzielle Beitrage durch den Denkmalschutz und den Lotteriefonds.

3.3.2 Kornhaus

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen zur Finanzierung sowie den vorhandenen Rückstellungen wird der jährliche Zuschuss für das Kornhaus beim einen umfassenden Umbau deutlich auf gesamthaft rund CHF 400‘000.- (inkl. Eigenbedarf für Trauzimmer und Museum) erhöht (*vgl.* Abbildung 14). Mit einem Bezug aus der Deponiereserve von rund CHF 6 Mio. können die Finanzierungskosten deutlich reduziert werden. Der finanzielle Zuschuss für

den Betrieb und Unterhalt des Kornhauses könnten unter dieser Voraussetzung auf das heutige Niveau (inkl. Eigenbedarf) reduziert werden (*vgl.* Abbildung 15).

6	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	606.516
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr	720.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	-123.484
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-393.394

Abb. 14: Zusammenstellung | Umfassender Umbau ohne Verwendung Deponiereserve | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

6	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	606.516
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr	385.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	211.516
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-58.394

Abb. 15: Zusammenstellung | Umfassender Umbau mit Verwendung Deponiereserve CHF 6.0 Mio. | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

Die Finanzierungskosten könnten auch durch den Verzicht auf den umfassenden Umbau und die Wahl des minimalen Umbaus des Kornhauses gesenkt werden. Der finanzielle Zuschuss für den Betrieb und Unterhalt des Kornhauses würde sich dabei gegenüber dem heutigen Zustand auf rund CHF150‘000.- vergrössern (inkl. Eigenbedarf) (*vgl.* Abbildung 16). Sollte der Betrieb des Museums aus heute nicht voraussehbaren Gründen eingestellt werden, wird der finanzielle Zuschuss gegenüber dem heutigen Zustand aufgrund des reduzierten Eigenbedarfs (Flächen können an Dritte vermietet werden) auf rund CHF 70‘000.- erhöht. Ein Bezug aus der Deponiereserve wurde in diesem Szenario nicht berücksichtigt, da die Reduktion der Finanzierungskosten bereits durch den minimalen Umbau erfolgt ist.

6	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	467.651
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr	435.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	22.651
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-166.309

Abb. 16: Zusammenstellung | Minimaler Umbau mit Museum | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

Die isolierten Berechnungen zum Kornhaus zeigen, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht mit einem Bezug aus der Deponiereserve von rund CHF 6 Mio. der umfassende Umbau des Kornhauses anzustreben wäre, womit die heutigen finanziellen Zuschüsse sich stabil halten würden.

3.3.3 Hafengebäude/Hafenplatz

Der Betreiber des Hafengebäudes hat seinen Betrieb selbständig zu finanzieren. Der Unterhalt des Hafengebäudes ist unabhängig allfälliger Zuschüsse durch die Stadt durch den Mietzins zu finanzieren. Der Unterhaltsaufwand für die Freiflächen sowie allfällige Installation und

Mobiliar ist Bestandteil der ordentlichen Aufwandkonten der Stadt. Der Unterhaltsaufwand der Freiflächen ist abhängig von der Materialisierung und wird sich gegenüber dem heutigen Bestand nur dann verändern, wenn unterhaltsaufwändige Materialien verwendet werden. Ein Wasserspiel auf dem Kabisplatz würde neben dem ordentlichen Unterhalt zu einer zusätzlichen Belastung von geschätzten CHF 30‘000.- bis 40‘000.- führen.

3.3.4 Zusammenstellung Kornhaus/Hafengebäude/Hafenplatz – Übersicht

Die drei folgenden Abbildungen geben eine Übersicht über die im Anhang des Berichtes dargestellten Varianten der Betriebsrechnung für das Gesamtpacket Kornhaus/Hafengebäude/ Hafenplatz.

7	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	597.358
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr	460.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	127.358
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-142.552

Abb. 17: Zusammenstellung | Umfassender Umbau Kornhaus mit Verwendung Deponiereserve CHF 6.0 Mio. | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

7	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	437.854
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr	525.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	-97.146
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-286.106

Abb. 18: Zusammenstellung | Minimaler Umbau ohne Verwendung Deponiereserve | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

7	Zusammenstellungen	
	Projektertrag pro Jahr	437.854
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer	188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr	290.000
	Personalkosten pro Jahr	10.000
	Restbetrag Total	137.854
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf	-51.106

Abb. 19: Zusammenstellung | Minimaler Umbau mit Verwendung Deponiereserve CHF 4.0 Mio. | Auszug aus der detaillierten Betriebskostenrechnung im Anhang

3.4 Flächenauflistung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Nutz- und Lagerflächen aller vorgesehenen Nutzer im Kornhaus und im Hafengebäude tabellarisch aufgelistet und wo nötig mit einer Bemerkung ergänzt. Es zeigt sich, dass die durch die Nutzer während der Erarbeitung der Szenarien der Nutzungsanordnung geäusserten und im Bericht „Szenarien der Nutzungsanordnung“ aufgeführten Flächen weitestgehend berücksichtigt werden können. Einzig den Bedürfnissen der Seerettung und des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes im Erdgeschoss des Kornhauses kann nur mit einer gemeinsamen Nutzung der Räumlichkeiten entsprochen werden.

Nutzer			Fläche	Anordnung	Bemerkung
Kornhaus					
Gastronomie Kornhaus	Nutzfläche	Angebot Bedarf	330 m2 -	Kornhaus Westflügel EG	37 m2 Office im Veranstaltungsraum
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	38 m2 -	Kornhaus Ostflügel EG	Lagerraum
Seerettung	Nutzfläche	Angebot Bedarf	124 m2 160 m2	Kornhaus Ostflügel EG	Kombinationsmöglichkeit mit Schifffahrtsamt (Werkstatt)
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2 0 m2	-	Lagerflächen in Nutzflächen enthalten
Schifffahrtsamt	Nutzfläche	Angebot Bedarf	343 m2 360-480 m2	Kornhaus Ostflügel 1. OG	21 m2 für WC; für mehr Nutzfläche evtl. WC in Mittelrisalit verlegen
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	82 m2 -	Kornhaus Ostflügel EG	Kombinationsmöglichkeit mit Schifffahrtsamt (Werkstatt); Lagerräume können evtl. verlegt werden oder evtl. im Bürogeschoss Räume zumieten
Büro (u.a. Etter Druck)	Nutzfläche	Angebot Bedarf	1'180 m2 / 1.5 Gesch. -	Kornhaus 1. und 2. OG	65 m2 für WC
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2 -	-	auf den Bürogeschossen oder im Dachraum des Kornhauses vorsehen
Trauzimmer	Nutzfläche	Angebot Bedarf	123 m2 40-80 m2	Korhaus 1. und 2. OG	im Mittelrisalit mit doppelter Raumhöhe
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2 -	-	-
Museum im Kornhaus	Nutzfläche	Angebot Bedarf	1'619 m2 / 2 Gesch. 1'680 m2 / 2 Gesch.	Kornhaus 3. und 4. OG	30 m^2 für WC
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2	-	Lagerflächen in Nutzflächen enthalten
Swiss Textile Collection STC	Nutzfläche	Angebot Bedarf	501 m2 480-720 m2	Kornhaus 5. OG / Dach	12 m^2 für WC; 92 m^2 Eingangshalle im Treppenhaus
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2 -	-	Lagerflächen in Nutzflächen enthalten
Verein Kulturfrühling	Nutzfläche	Angebot Bedarf	0 m2 -	-	kein eigener Raum benötigt; Nutzung des Veranstaltungraumes im EG des Kornhauses oder mieten eines Raumes im Bürogeschoss (80 - 100 m2)
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	0 m2 -	-	evtl. Raum im Dachgeschoss
allgemeiner Lagerraum	Lagerfläche	Angebot Bedarf	144 m2 -	Kornhaus Dach	-
Bootsbetrieb Grob	Nutzfläche	Angebot Bedarf	k.A. -	Platz westlich Kornhaus	Verkaufsgebäude weiterhin auf Platz westlich Kornhaus
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	10 m2 0 m2	Platz westlich Kornhaus	10 m2 Lagerraum im Verkaufsgebäude anordnen
Hafengebäude					
Gastronomie Hafengebäude	Nutzfläche	Angebot Bedarf	k.A. -	Hafengebäude	Raum für 50 Innenplätze und 100 Aussenplätze entspricht dem Projekt von Hubert Bischoff
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	k.A. -	Hafengebäude UG	entspricht dem Projekt von Hubert Bischoff
SBS Schifffahrt	Nutzfläche	Angebot Bedarf	0 m2 0 m2	-	kein Bedarf
	Lagerfläche	Angebot Bedarf	35 m2 80 m2	Hafengebäude UG	Ausdehnung UG Projekt Hubert Bischoff erforderlich

grün = ausreichendes Flächenangebot | rot = zu geringes Flächenangebot - Massnahmen erforderlich (siehe Bemerkung)

4 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

4.1 Schlussfolgerungen

4.1.1 Zum Konzept

Ein vollständiger Umbau des Kornhauses verlangt von der Stadt einen einmaligen, dafür grossen finanziellen Effort, schafft damit aber auch eine vollständige Belebung des Wahrzeichens am See. Ein minimaler Umbau ist als erste Etappe finanziell besser zu tragen, allerdings erfolgt dies auf Kosten der Nutzbarkeit. Ein grosser Teil des Kornhauses liegt brach respektive kann nur beschränkt genutzt werden, trotz der hohen Investition. Das Museum im Kornhaus wird bei der minimalen Umbauvariante in ungeheizten Räumen im zweiten und dritten Obergeschoss weitergeführt. Die Swiss Textile Collection wird in diesem Falle kaum zurück in das Kornhaus ziehen, womit sämtliche Räume über dem Museum im Kornhaus als Lagerflächen oder Atelierräume vermietet werden könnten respektive müssten. Zudem sind bei einer weiteren Umbauetappe bereits erste Nutzer in ihrem Betrieb mit dem Umbau konfrontiert.

Die Frage der Auslagerung der bestehenden Nutzer während der Bauzeit ist bei beiden Umbauvarianten des Kornhauses in der finanziellen Auswirkung noch nicht mitbetrachtet worden. Das Museum im Kornhaus und das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt können grundsätzlich provisorisch z.B. in eine leerstehende Industrieliegenschaft oder einen Gewerbebau verlegt werden, da sie örtlich nicht an den Hafen gebunden sind. Die Seerettung muss auch während der Umbauzeit einsatzbereit bleiben. Für sie ist ein Provisorium direkt beim Kornhaus erforderlich.

Die Freistellung des gesamten Erdgeschosses des Kornhauses ist im Verhältnis von Kosten und Nutzen nicht weiter zu verfolgen, da die Auslagerung der Seerettung Kosten von rund CHF 1.5 – 2.0 Mio. zur Folge hätte. Zudem entstünde dadurch eine Verzögerung für den Umbau des Kornhauses. Der Nutzen aus der Auslagerung der Seerettung bleibt auch ohne die finanziellen Aspekte beschränkt. Die Erschliessungskerne mit dem Empfang, die öffentliche WC-Anlage wie auch das Lager für den Veranstaltungsraum begrenzen und beanspruchen den offenen Raum dennoch. Die Lagerräume für das Strassenverkehrs und Schifffahrtsamt müssten in die oberen Geschosse oder aus dem Kornhaus verlegt werden. Zudem sind die zwei erforderlichen Erschliessungskerne in jedem Fall feuertechnisch durch Glaswände von der Gewölbehalle abzutrennen. Ein über das gesamte Erdgeschoss geöffneter Raum kann damit auch mit der Auslagerung der Seerettung nicht bereitgestellt werden.

Das vom Stimmvolk am 22. September 2013 knapp abgelehnte Projekt Hafengebäude von Hubert Bischoff befriedigt die Nutzerbedürfnisse weitestgehend. Die erforderlichen Aussen- und Innenplätze der Gastronomie, die öffentlichen Toiletten und die weiteren Nutzräume sind nachgewiesen. Durch die Erweiterung des Untergeschosses im Hafengebäude kann zudem der gesamte Bedarf der SBS Schifffahrt an Lagerflächen abgedeckt und an einem idealen Ort nahe der Schiffsanlegestellten bereitgestellt werden. Der Lagerraum im Untergeschoss des Hafengebäudes kann von Aussen und über den Lift im Gebäude zugänglich gemacht werden.

Die heute durch die SBS Schifffahrt beanspruchte Fläche im Erdgeschoss des Kornhauses wird dem Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt sowie der Seerettung zugewiesen.

Für eine möglichst flexible Nutzung des Hafenplatzes soll der Wartebereich für die Schiffspassagiere mit einer mobilen, textilen Architektur überspannt werden. Diese soll während der Anlässe auf dem Hafenplatz entfernt werden können.

4.1.2 Planungs-, Bau- und Betriebskosten

Die gesamten Planungs- und Baukosten für den umfassenden Umbau des Kornhauses, den Neubau des Hafengebäudes und die Umgestaltung des Hafenplatzes belaufen sich auf CHF 20.4 Mio. Das Kornhaus im umfassenden Umbau mit Planungs- und Baukosten von CHF 12.9 Mio. bedingt aus finanzpolitischen Gründen einen Bezug aus der Deponiereserve. In der Gesamtbetrachtung mit einem Hafengebäude wird bei einem Bezug von CHF 6.0 Mio. aus der Deponiereserve das Betriebsergebnis aufgrund des Nettoverlustes (Finanzierungskosten höher als Ertrag) negativ beeinflusst. Der finanzielle Zuschuss für den Betrieb und Unterhalt des Kornhauses sowie des Hafengebäudes würde sich gegenüber dem heutigen Zustand auf rund CHF 150‘000.- (inkl. Eigenbedarf) vergrössern. Dieser Fehlbetrag könnte durch einen höheren Bezug aus der Deponiereserve reduziert werden. Bei einem Bezug von insgesamt CHF 8.0 Mio. aus der Deponiereserve wird eine ausgeglichene Rechnung erreicht.

Bei einem minimalen Umbau des Kornhauses mit Planungs- und Baukosten von CHF 7.8 Mio. erhöht sich der finanzielle Zuschuss für den Betrieb und Unterhalt des Kornhauses sowie des Hafengebäudes gegenüber dem heutigen Zustand auf rund Fr. 300‘000.- (inkl. Berücksichtigung Eigenbedarf). Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes Kornhaus / Hafengebäude / Hafenplatz bedingt somit unabhängig des Ausbaugrades des Kornhauses einen Bezug aus der Deponiereserve, sollen die finanziellen Zuschüsse gegenüber dem heutigen Zustand nicht merklich erhöht werden. Berechnungen zeigen, dass mit einem Bezug von rund CHF 4.0 Mio. die heutige Grössenordnung des finanziellen Zuschusses erreicht werden kann.

Den Unterhaltsaufwand für die Freiflächen werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie unabhängig von künftigen Massnahmen bereits heute auf vergleichbarem Niveau anfallen. Die Kosten für die Umgebungsflächen hangen stark von den verwendeten Materialien ab. Mit der Ausgestaltung der Veranstaltungsfläche in Naturstein und der übrigen Bereiche mit einem Teerbelag kann eine klare Flächenzuweisung erwirkt werden. Die Kosten belaufen sich auf ungefähr CHF 1.9 Mio. und inklusive der Erstellung des Wasserspiels auf ungefähr CHF 2.4 Mio. Die Anforderungen an die Materialisierung sowie an die erforderlichen Infrastrukturen sind in der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

4.2 Empfehlungen

4.2.1 Kornhaus

In einem ersten Schritt sind die finanziellen Rahmenbedingungen für den Kornhausumbau zu klären. Trotz der hohen unmittelbaren Kosten ist aus der Sicht eines effizienten Bauablaufes und einer hohen Nutzungsflexibilität ein umfassender Umbau gegenüber dem Umbau in mehreren Etappen vorzuziehen. Die Konflikte bei späteren Umbauetappen entfallen. Die gesamten Umbaukosten des Kornhauses sind über alle Etappen gesehen geringer. Und auch hin-

sichtlich der Betriebskosten kann mit einem genügend hohen Anteil an verwendeter Deponiereserve eine ausgeglichene Rechnung erzielt werden. Kann die Finanzierung für den umfassenden Umbau nicht vollständig gewährleistet werden, stellt auch der minimale Umbau des Kornhauses einen deutlichen Mehrwert für das Hafenareal dar.

4.2.2 Hafengebäude

Das Projekt von Hubert Bischoff ist mit den zusätzlichen Lagerräumen zu ergänzen und auf Baukosten von CHF 3.0 Mio. zu optimieren.

4.2.3 Umgebungsflächen

Die Umgestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere des Hafenplatzes, ist auf die Aufhebung des Parkplatzes und auf den Neubau des Hafengebäudes abzustimmen. Hinsichtlich der Materialisierung ist auf der Veranstaltungsfläche die Verwendung von Naturstein anzustreben. Eine grosse Asphaltfläche vermag den gestalterischen Ansprüchen nicht zu genügen. Die übrige Fläche kann mit einem Teerbelag gestaltet sein (Variante 1). Die genaue Ausgestaltung der Flächen ist in Detailprojekten aufzuzeigen. Mit einem Wasserspiel kann die Aufenthaltsqualität und die Belebung des Hafenplatzes zusätzlich verbessert werden.

5 Dritte Anhörung

Der Bericht wurde nach der ersten Lesung durch den Stadtrat am 1. März 2016 den Gesprächspartnern der Nutzergespräche zugestellt. Am 10. März 2016 wurden die Gesprächspartner der Nutzergespräche zu einer dritten Anhörung eingeladen und dabei aufgefordert, sich zu den Inhalten und den Empfehlungen im Sinne einer Vernehmlassung zu äussern.

Grundsätzlich stimmten die Anwesenden der Machbarkeitsstudie zu. Eine überwiegende Mehrheit erfreute sich über das Resultat wobei mehrere Nutzer auf den umfassenden Umbau des Kornhauses als anzustrebende Variante drängten. Die Chance zur Wiederbelebung des Kornhauses soll jetzt genutzt werden.

Im Sinne der Machbarkeitsstudie sind die Bestrebungen weiter zu verfolgen. Die Einzelprojekte Kornhaus, Hafengebäude und Hafenplatz sind dabei auch bei der nachfolgenden Projektentwicklung immer im Gesamtkontext der Machbarkeitsstudie zu bearbeiten.

Im Folgenden wird auf die wichtigsten Einwände und Ergänzungen einzelner Votanten eingegangen.

5.1 Einwände und Ergänzungen

5.1.1 Lage des Treppenhauses

Die Anordnung des Treppenhauses ist aus Sicht der SP Rorschach Stadt am See auf eine mögliche Nutzungsflexibilität noch einmal zu prüfen. Insbesondere ist abzuwägen, ob eine räumliche Durchlässigkeit vom Ost- zum Westflügel zumindest in einem oder zwei Segmenten erforderlich ist. Ob dieser Durchlass bereits bei einem ersten Umbau oder allenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt vollständig geöffnet werden soll, hängt von den Nutzungen im Erdgeschoss ab. Um die Flexibilität in der Raumstrukturierung des Erdgeschosses auch für die Zukunft aufrecht zu erhalten, müsste das Treppenhaus möglichst Nahe an der Südfassade (südlicher Mittelrisalit) angeordnet werden.

5.1.2 Hochwassersituation

Das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt macht darauf aufmerksam, dass die Höhe des Fussbodens im Erdgeschoss bezüglich der Hochwassersituation noch einmal genau zu prüfen ist. Die Einsatzfähigkeit insbesondere der Seerettung darf durch das Hochwasser nicht eingeschränkt sein.

5.1.3 Flächenanspruch der Seerettung

Bei einem Verbleib der Seerettung im Kornhaus ist diese zwingend im Ostflügel des Erdgeschosses anzuordnen. Die gegenüber dem heutigen Bestand reduzierte Flächenzuweisung wird durch die Seerettung skeptisch beurteilt. Die kombinierte Nutzbarkeit der Lagerflächen mit dem Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt ist in der weiteren Projektierung vertieft zu prüfen.

5.1.4 Lage des Trauzimmers

Die Ausrichtung des Trauzimmers gegen Süden Richtung Stadt wird durch die SP Rorschach Stadt am See teilweise in Frage gestellt. Strassen- und Bahnlärm schränken die Qualität des Trauzimmers stark ein. Die Anordnung an der Nordfassade mit Blick auf den Bodensee ist zu prüfen.

5.1.5 Materialisierung des Hafenplatzes

Die Materialisierung des Hafenplatzes hat starke Auswirkungen auf den Betrieb des Beach-Events. Schadenanfällige Materialien sollten aus der Sicht der Swiss Beachevent GmbH möglichst nicht verwendet werden. Anstelle von Naturstein wird ein reiner Asphaltplatz oder ein chaussierter Platz gegenüber der gewählten Variante bevorzugt. Auch das Wasserspiel birgt Schadenpotential, da Düsen abgedeckt und vor zu starker Belastung geschützt werden müssten. Das Montieren und Demontieren der Überdachung für die Schiffspassagiere bringt grossen Aufwand mit sich. Demgegenüber bleibt insbesondere aus der Sicht des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes und der SBS Schifffahrt AG der Anspruch bestehen, den Hafenplatz so zu gestalten, dass dieser auch in Zeiten ohne Grossanlass für den Aufenthalt attraktiv bleibt. Es ist der Entscheid zu fällen, ob in erster Linie ein Veranstaltungsplatz oder ein Aufenthaltsplatz angestrebt wird.

5.1.6 Platz westlich des Kornhauses

Die Grösse des Verkaufsgebäudes auf dem Platz westlich des Kornhauses ist noch einmal zu prüfen. Das vorgesehene Verkaufsgebäude wird von der Brauerei Schützengarten AG für die Bewirtung des Platzes als zu klein erachtet. Allerdings vertritt insbesondere der Verein Kornhaus-Bar die Ansicht, den Platz möglichst nicht zu stark zu Möblieren und das Gebäude so klein wie möglich zu halten. Dementsprechend sollte das Gebäude einzig der Bootsvermietung dienen. Gemäss der Aussage des Bootsbetriebes Urs Grob ist genügend Lagerfläche im Verkaufsgebäude vorzusehen.

Der Platz ist so zu gestalten, dass die Rampe für die Ein- und Auswasserung der Schiffe zugänglich bleibt. Bei der Bestimmung der Lage des Verkaufsgebäudes ist nach Aussage des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes der noch genutzte Wasserzugang zu berücksichtigen. Auf die Tankstelle kann gemäss der Auskunft des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes verzichtet werden. Allenfalls ist eine kombinierte Nutzung mit dem Bootsbetrieb sinnvoll. Dann müsste aber in Zukunft anstelle einer reinen Diesel-Tankstelle auch der Bezug von Benzin möglich sein.

5.1.7 Baukosten Wasserspiel

Das Wasserspiel und die damit verbundenen Baukosten sind nach Ansicht der SP Rorschach Stadt am See in der weiteren Projektierung unabhängig vom Hafenplatz auszuweisen. Eine Ausgliederung des Wasserspiels bei der Kreditabstimmung für den Hafenplatz ist notwendig.

5.1.8 Betriebskosten

Das angenommene Mietpreisniveau erscheint aus Sicht des Vereins Kulturfrühling für den Standort Kornhaus Rochschach hoch. Die Markttauglichkeit der Annahmen ist noch einmal zu prüfen.

5.1.9 Museum im Kornhaus (MiK)

Das MiK sieht sich durch den Umbau stark eingeschränkt. Eine Einstellung des Betriebes in der Umbauzeit ist erforderlich. Ob das MiK in der bestehenden Organisation und im bestehenden Umfang nach dem Umbau wieder geöffnet werden soll, hängt vom Willen des Stadtrates ab. Der Stadtrat hat daher frühzeitig über den Fortbestand des MiK zu entscheiden, inklusive der Frage der künftigen Finanzierung. Im Weiteren ist für den Transport von sperrigen Museumsgegenständen für das MiK ein Warenlift zwingend erforderlich.

5.1.10 Weitere Anmerkungen

- Nach Ansicht des Vereins Kulturfrühling ist zu prüfen, ob der Betrieb des Kornhauses über eine Trägerschaft organisiert werden kann (Analog Lokremise St.Gallen).
- Der Verein Rorschach+ wünscht, dass das Provisorium am Hafen in der Zeit bis zum Bau des Hafengebäudes aufgewertet wird.
- Für die Planung des Beach-Events ist es der Swiss Beachevent GmbH wichtig, dass die Bauphase für den Umbau des Hafenplatzes frühzeitig mit den Daten der Grossveranstaltungen koordiniert wird.

- In der Frage der Raummietung verweist das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt auf das kantonale Hochbauamt, welches als Vertragspartner Ansprechpartner ist.
- Das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt zieht eine Provisorium-Lösung zusammen mit der Seerettung einer Verlegung in eine Industrie- oder Gewerbeliegenschaft abseits des Sees in der Umbauphase vor.
- Es ist zu prüfen, ob und in welcher Art eine weitere Projektbegleitung durch Nutzer erfolgen kann. Insbesondere die SP Rorschach Stadt am See wünscht sich, an der weiteren Projektierung mitwirken zu können.

6 Zeitplan / weiteres Vorgehen

Die Machbarkeitsstudie dient dem Stadtrat für die Auslösung der weiteren Planungen. Nach dem Beschluss durch den Stadtrat gilt es jedoch, zuerst die finanziellen Rahmenbedingungen hinsichtlich eines möglichen finanziellen Teilbezugs aus der Deponiereserve bis nach den Sommerferien 2016 zu klären. Anhand der damit vollständig aufbearbeiteten Faktenlage soll anschliessend eine breite öffentliche Diskussion (u.a. Stadtapéro, Vernehmlassung) in Gang gesetzt werden. Der Stadtrat wird auf dieser Basis die Umsetzungsstrategie definieren und die weiteren Planungen auslösen.

Möglicher Terminplan Kornhaus:

- Konkurrenzverfahren 2016 / 2017
  - Vorbereitung: 2 Monate
  - Ausarbeitung: 4 Monate
  - Beurteilung: 1 Monat
  - Überarbeitung: 2 Monate
- Projektierung / Kostenvoranschlag / Baukredit Ende 2017
- Bauausführung 2019 / 2020
- Eröffnung 2021

Möglicher Terminplan Hafengebäude:

- Projektierung / Kostenvoranschlag / Baukredit 2017
- Bauausführung 2018
- Eröffnung 2019

Möglicher Terminplan Hafenplatz:

wie Hafengebäude; in Abhängigkeit zur Parkgarage Seehof

Anhang

Detaillierte Betriebsrechnungen Kornhaus separat:

Projekt:	**Betriebsrechnung Kornhaus**				Datum:	28.12.2015
	Variante Vollausbau					
1	**Erträge**					
1,1	**Verkauf**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP		0
	Total Verkaufsertrag					0
1,2	**Mieterträge**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	100	33.000
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220	27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220	75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	1180	CHF/ m^2	220	259.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220	27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	150	242.850
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	409	CHF/ m^2	150	61.350
	Lager	m^2 HNF	264	CHF/ m^2	80	21.120
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80	0
	Total Mietertrag					747.720
2	**Sockelleerstände**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen (Annahme ca. 20 %)	m^2 HNF	200	CHF/ m^2	-220	-44.000
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP		0
	Total Leerstände					-44.000
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**					
	Verwaltungskosten (Liegenschaftskosten, Steuern, Administrativ, gemäss SIV)			5%	von Bruttoertrag	-37.386
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			8%	von Bruttoertrag	-59.818
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen					-97.204
	Total Projektertrag					**606.516**
4	**Finanzierungskosten**					
A	Aufgelaufene Kosten			250.000		
B	Investitionskosten			14.000.000		
C	Subventionen, Sammlungen, Legate Kornhaus			1.350.000		12.900.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			720.000		
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen					720.000
5	**Personalkosten**					
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums		10.000
6	**Zusammenstellungen**					
	Projektertrag pro Jahr					606.516
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer					269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr					720.000
	Personalkosten pro Jahr					10.000
	Restbetrag Total					-123.484
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf					-393.394

Projekt:	Betriebsrechnung Kornhaus					Datum:	28.12.2015
	Variante Vollausbau mit Finanzierung Deponiereserve						
1	**Erträge**						
1,1	**Verkauf**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP			0
	Total Verkaufsertrag						0
1,2	**Mieterträge**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	100		33.000
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220		27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220		75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	1180	CHF/ m^2	220		259.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220		27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	150		242.850
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	409	CHF/ m^2	150		61.350
	Lager	m^2 HNF	264	CHF/ m^2	80		21.120
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80		0
	Total Mietertrag						747.720
2	**Sockelleerstände**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen (Annahme ca.20 %)	m^2 HNF	200	CHF/ m^2	-220		-44.000
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP			0
	Total Leerstände						-44.000
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**						
	Verwaltungskosten (Liegenschaftskosten, Steuern, Administrativ, gemäss SIV)			5%	von Bruttoertrag		-37.386
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			8%	von Bruttoertrag		-59.818
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						-97.204
	Total Projektertrag						**606.516**
4	**Finanzierungskosten**						
A	Aufgelaufene Kosten			250.000			
B	Investitionskosten			14.000.000			
C	Bezug aus Deponiereserve (Annahme 6.0 Mio)			6.000.000			
D	Subventionen, Sammlungen, Legate Kornhaus			1.350.000			6.900.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			370.000			
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						385.000
5	**Personalkosten**						
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums			10.000
6	**Zusammenstellungen**						
	Projektertrag pro Jahr						606.516
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer						269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr						385.000
	Personalkosten pro Jahr						10.000
	Restbetrag Total						211.516
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf						-58.394

Projekt:	Betriebsrechnung Kornhaus				Datum:	28.12.2015
	Variante Teilausbau mit Museum					
1	**Erträge**					
1,1	**Verkauf**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP		0
	Total Verkaufsertrag					0
1,2	**Mieterträge**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	75	24.750
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220	27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220	75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	376	CHF/ m^2	220	82.720
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220	27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	100	161.900
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2	150	0
	Lager (Annahme keine Lagerflächen für Stadt)	m^2 HNF	1454	CHF/ m^2	80	116.320
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80	0
	Total Mietertrag					515.490
2	**Sockelleerstände**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen (Annahme ca. 10 %)	m^2 HNF	30	CHF/ m^2	-220	-6.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP		0
	Total Leerstände					-6.600
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**					
	Verwaltungskosten (gemäss SIV)			3% vom Mietertrag		-15.465
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			5% vom Mietertrag		-25.775
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen					-41.239
	Total Projektertrag					**467.651**
4	**Finanzierungskosten**					
A	Aufgelaufene Kosten			250.000		
A	Investitionskosten			8.900.000		
B	Subventionen, Sammlungen, Legate			1.350.000		7.800.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			435.000		
	Total Finanzierungskosten					435.000
5	**Personalkosten**					
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums		10.000
6	**Zusammenstellungen**					
	Projektertrag pro Jahr					467.651
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer					188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr					435.000
	Personalkosten pro Jahr					10.000
	Restbetrag Total					22.651
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf					-166.309

Detaillierte Betriebsrechnungen Kornhaus / Hafengebäude:

Projekt:	**Betriebsrechnung Kornhaus / Hafengebäude / Hafenplatz**					**Datum:**	**28.12.2015**
	Variante Vollausbau KH mit Finanzierung Deponiereserve						
1	**Erträge**						
1,1	**Verkauf**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP			0
	Total Verkaufsertrag						0
1,2	**Mieterträge**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	100		33.000
	Hafengebäude (Gastrobetrieb)		Pauschale				25.000
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220		27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220		75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	1180	CHF/ m^2	220		259.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220		27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	150		242.850
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	409	CHF/ m^2	150		61.350
	Lager	m^2 HNF	264	CHF/ m^2	80		21.120
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80		0
	Total Mietertrag						772.720
2	**Sockelleerstände**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen (Annahme ca.20 %)	m^2 HNF	200	CHF/ m^2	-220		-44.000
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP			0
	Total Leerstände						-44.000
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**						
	Verwaltungskosten (Liegenschaftskosten, Steuern, Administrativ, gemäss SIV)			5%	von Bruttoertrag		-38.636
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			12%	von Bruttoertrag		-92.726
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						-131.362
	Total Projektertrag						**597.358**
4	**Finanzierungskosten Kornhaus**						
A	**Aufgelaufene Kosten**			250.000			
B	**Investitionskosten**			14.000.000			
C	**Bezug aus Deponiereserve (Annahme 6.0 Mio)**			6.000.000			
D	**Subventionen, Sammlungen, Legate Kornhaus**			1.350.000			6.900.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			370.000			
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						370.000
5	**Finanzierungskosten Hafengebäude/Hafenplatz**						
A	**Aufgelaufene Kosten**			150.000			
B	**Investitionskosten**			3.000.000			
D	**Subventionen, Sammlungen, Legate**			1.300.000			1.850.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			90.000			
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						90.000
6	**Personalkosten**						
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums			10.000
7	**Zusammenstellungen**						
	Projektertrag pro Jahr						597.358
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer						269.910
	Finanzierungskosten pro Jahr						460.000
	Personalkosten pro Jahr						10.000
	Restbetrag Total						127.358
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf						-142.552

Projekt:	Betriebsrechnung Kornhaus / Hafengebäude					Datum:	28.12.2015
	Variante Teilausbau KH ohne Deponiereserve						
1	**Erträge**						
1,1	**Verkauf**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP			0
	Total Verkaufsertrag						0
1,2	**Mieterträge**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	100		33.000
	Hafengebäude (Gastrobetrieb)		Pauschale				25.000
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220		27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220		75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	376	CHF/ m^2	220		82.720
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220		27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	100		161.900
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2	150		0
	Lager	m^2 HNF	1454	CHF/ m^2	80		116.320
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80		0
	Total Mietertrag						548.740
2	**Sockelleerstände**						
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Büroflächen (Annahme ca.20 %)	m^2 HNF	80	CHF/ m^2	-220		-17.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2			0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP			0
	Total Leerstände						-17.600
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**						
	Verwaltungskosten (Liegenschaftskosten, Steuern, Administrativ, gemäss SIV)			5%	von Bruttoertrag		-27.437
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			12%	von Bruttoertrag		-65.849
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						-93.286
	Total Projektertrag						**437.854**
4	**Finanzierungskosten Kornhaus**						
A	Aufgelaufene Kosten			250.000			
B	Investitionskosten			8.900.000			
C	Subventionen, Sammlungen, Legate			1.350.000			7.800.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			435.000			
	Total Finanzierungskosten						435.000
5	**Finanzierungskosten Hafengebäude/Hafenplatz**						
A	Aufgelaufene Kosten			150.000			
B	Investitionskosten			3.000.000			
D	Subventionen, Sammlungen, Legate			1.300.000			1.850.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			90.000			
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen						90.000
6	**Personalkosten**						
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums			10.000
7	**Zusammenstellungen**						
	Projektertrag pro Jahr						437.854
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer						188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr						525.000
	Personalkosten pro Jahr						10.000
	Restbetrag Total						-97.146
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf						-286.106

Projekt:	Betriebsrechnung Kornhaus / Hafengebäude				Datum:	28.12.2015
	Variante Teilausbau KH mit Deponiereserve					
1	**Erträge**					
1,1	**Verkauf**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP		0
	Total Verkaufsertrag					0
1,2	**Mieterträge**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	330	CHF/ m^2	100	33.000
	Hafengebäude (Gastrobetrieb)		Pauschale			25.000
	Seerettung	m^2 HNF	124	CHF/ m^2	220	27.280
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	343	CHF/ m^2	220	75.460
	Büroflächen	m^2 HNF	376	CHF/ m^2	220	82.720
	Trauzimmer	m^2 HNF	123	CHF/ m^2	220	27.060
	Museum	m^2 HNF	1619	CHF/ m^2	100	161.900
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2	150	0
	Lager	m^2 HNF	1454	CHF/ m^2	80	116.320
	Parkierung	Anzahl	0	CHF/ PP	80	0
	Total Mietertrag					548.740
2	**Sockelleerstände**					
	Veranstaltungsraum EG	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Seerettung	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Schifffahrtsamt	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Büroflächen (Annahme ca.20 %)	m^2 HNF	80	CHF/ m^2	-220	-17.600
	Trauzimmer	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Museum	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	SWISS Textile Collection	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Lager	m^2 HNF	0	CHF/ m^2		0
	Parkierung	Anzahl		CHF/ PP		0
	Total Leerstände					-17.600
3	**Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen**					
	Verwaltungskosten (Liegenschaftskosten, Steuern, Administrativ, gemäss SIV)			5%	von Bruttoertrag	-27.437
	Instandhaltungskosten, jährliche Rückstellung (gemäss SIV)			12%	von Bruttoertrag	-65.849
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen					-93.286
	Total Projektertrag					**437.854**
4	**Finanzierungskosten Kornhaus**					
A	Aufgelaufene Kosten			250.000		
B	Investitionskosten			8.900.000		
C	Bezug aus Deponiereserve (Annahme 4.0 Mio)			4.000.000		
D	Subventionen, Sammlungen, Legate			1.350.000		3.800.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			200.000		
	Total Finanzierungskosten					200.000
5	**Finanzierungskosten Hafengebäude/Hafenplatz**					
A	Aufgelaufene Kosten			150.000		
B	Investitionskosten			3.000.000		
D	Subventionen, Sammlungen, Legate			1.300.000		1.850.000
	Jährliche Finanzierungbelastung 25 Jahre 3 % Zins			90.000		
	Total Eigentümerlasten und Investitionsrückstellungen					90.000
6	**Personalkosten**					
	Kosten pro Jahr			Annahme 10% eines Stellenpensums		10.000
7	**Zusammenstellungen**					
	Projektertrag pro Jahr					437.854
	Eigenbedarf Museum und Trauzimmer					188.960
	Finanzierungskosten pro Jahr					290.000
	Personalkosten pro Jahr					10.000
	Restbetrag Total					137.854
	Restbetrag mit Berücksichtigung Eigenbedarf					-51.106

Hinweis zu den Fassadendarstellungen im Plandossier:

Die Fassadenpläne im beiliegenden Plandossier zeigen im ersten und zweiten Obergeschoss zum Teil bis zur Hälfte mit Holzbrüstungen geschlossene Fenster. Diese fotografischen Reproduktionen alter Bestandespläne entsprechen nicht dem heutigen Zustand des Gebäudes. Alle Fenster im ersten und zweiten Obergeschoss sind innerhalb des mit einem breiten Kragen abgebildeten Fensterrahmens vollständig verglast (*vgl.* Fassaden-Fotos). Die Anordnung einer Büronutzung, welche über eine ausreichende natürliche Belichtung verfügen muss, ist dadurch bereits heute möglich.

Fassaden-Fotos vom 21.1.2016

Beilagen

Machbarkeitsstudie der bb architektur vom 22.12.2015

Kostenschätzung Basis Machbarkeitsstudie der bb architektur vom 22.12.2015