



STADT
RORSCHACH



Gutachten für die Volksabstimmung vom 19. November 2023

**Kreditvorlage für das Projekt
Doppeltturnhalle Pestalozzi**

→ Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage	4
2. Projekt	5
2.1 Entstehung	5
2.2 Planungsaufträge	5
2.3 Situation	7
2.4 Untergeschoss	8
2.5 Erdgeschoss	9
2.6 Obergeschoss	10
2.7 Ansichten	11
3. Kosten	12
3.1 Gesamtkosten aller Teilprojekte	12
3.2 Kosten der einzelnen Teilprojekte	12
3.3 Zu beantragender Baukredit	13
4. Finanzierung	14
5. Zeitplan	14
6. Abstimmungsfrage	15

Zusammenfassung

Der Stadtrat unterbreitet den Rorschacher Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Kreditantrag über CHF 15'374'000.00 für den Bau einer Doppelturnhalle mit Tiefgarage und einem Wärmeverbund auf dem Areal des Schulhauses Pestalozzi. Der Anteil der Tiefgarage beläuft sich auf CHF 2'900'000.00 und geht zu Lasten der Spezialfinanzierung Parkieren. In einem separaten Projekt realisieren die Technischen Betriebe Rorschach auf dem Dach des neuen Gebäudes eine Photovoltaikanlage. Der allgemeine Finanzhaushalt wird folglich mit CHF 12'474'000.00 belastet.

Die bestehende Einfachturnhalle kann den Bedarf des Schulkreises Pestalozzi mit seinen 16 Klassen nicht abdecken. Zudem besteht auch baulich grosser Handlungsbedarf, präsentiert sich die Halle doch noch immer im Zustand aus der Bauzeit in den 50er Jahren. Sie soll später in einem separaten Projekt für die Tagesbetreuung umgenutzt werden.

Die neue Doppelturnhalle deckt auch die Nachfrage unter Einrechnung der zu erwartenden steigenden Schülerzahlen ab.

→ 1. Ausgangslage

Turnraum ist knapp in Rorschach, ganz besonders im Westen. Für den Schulkreis Pestalozzi steht einzig eine Einzelturnhalle mit Aussenanlage zur Verfügung, welche sich 16 Klassen teilen. Aus diesem Grund findet ein Teil der Sportlektionen mittlerweile im Freien statt. Die Kindergärtnerinnen und Kindergärtler turnen teilweise in der Aula, die dadurch für ihren eigentlichen Zweck nicht zur Verfügung steht.

Die Pestalozzturnhalle ist die älteste Halle der Stadt. Sie wurde in den 50er Jahren gebaut. Während ihrer rund 70-jährigen Betriebszeit hat sie noch keine grösseren Unterhaltsarbeiten erfahren. Die Haustechnik, die sanitären Anlagen, Boden- und Wandbeläge sowie das Mobiliar sind veraltet. Der Handlungsbedarf ist daher auch aus baulicher Sicht gegeben.

Bei dieser Ausgangslage bot es sich an, nicht einzig in Erneuerungen zu investieren, sondern gleichzeitig auch das Platzproblem zu lösen, und zwar nachhaltig. Das neue Turnhallenangebot soll auch den zukünftigen Bedarf aufgrund der zu erwartenden steigenden Schülerzahlen abdecken.

Der Stadtrat sieht die Lösung im Neubau einer Doppelturnhalle. Die bestehende Einzelturnhalle Pestalozzi soll später in einem separaten Projekt für die Tagesbetreuung umgenutzt werden.



Die Doppelturnhalle soll im Bereich des heutigen Parkplatzes zu stehen kommen.

→ 2. Projekt

2.1 Entstehung

Der Stadtrat gab im Mai 2021 gestützt auf eine Machbarkeitsstudie die Planung einer Doppelturnhalle in Auftrag. Als geeigneten Standort identifizierte die Studie die südöstliche Ecke des Pestalozziareals. Es galt zu berücksichtigen, dass es sich beim Schulhaus um ein geschütztes Objekt handelt, sich auf dem Schulareal ein geschützter Baumbestand befindet und entlang der Westgrenze ein eingedolter Bach fliesst.

Im April 2022 konnte der Stadtrat das Raumprogramm verabschieden. Dieses beinhaltet nebst der Turnhalle und den notwendigen Nebenräumen auch eine Tiefgarage. Der Stadtrat folgte in der Dimensionierung der Halle den Empfehlungen des Bundesamtes für Sport. Durch verschiedene Gesetzgebungen und Reglementierungen ist das Raumprogramm für Turnhallen normiert, weshalb nur ein geringer architektonischer und gestalterischer Spielraum besteht. Weiter bot sich die Möglichkeit, über einen Wärmeverbund nicht nur die neue Turnhalle, sondern auch das bestehende Pestalozzischulhaus, das Haus Surber (Adolf-Gaudy-Weg 6) sowie die Fachstelle Jugend, Familie, Schule (Reitbahnstrasse 57) mit erneuerbarer Energie zu beheizen und die bestehenden Gas- bzw. Ölheizungen zu ersetzen.

Der Nachhaltigkeit sollen auch eine Photovoltaikanlage, welche die Technischen Betriebe Rorschach realisieren, sowie eine

Regenwassernutzung dienen. Letztere ist primär für die Bewässerung der Aussenanlagen inkl. des Sportplatzes Pestalozzi gedacht.

Die neue Doppelturnhalle ist in Holzbauweise geplant. Eine hochwertige Gebäudehülle und zeitgemässe Haustechnik sorgen für einen sehr niedrigen Energieverbrauch. Das Untergeschoss soll in Ortbeton erstellt werden.

Das Gesamtprojekt ist in fünf verschiedene Teilprojekte (TP) unterteilt:

- TP 1: Doppelturnhalle mit Nebenräumen
- TP 2: Tiefgarage (finanziert über die Spezialfinanzierung Parkieren)
- TP 3: Wärmeverbund
- TP 4: Photovoltaikanlage (finanziert über die Technischen Betriebe Rorschach)
- TP 5: Regenwassernutzung

Mit dem Budget 2022 genehmigte die Bürgerschaft einen Kredit von CHF 900'000.00 für die Planung des Projektes.

2.2 Planungsaufträge

Der Stadtrat beschloss bei der gegebenen Ausgangslage, auf einen Projektwettbewerb zu verzichten. Das Baufeld ist vorgegeben. Dasselbe gilt für das Raumprogramm und die funktionale Zuordnung, bei dem es – wie bereits erwähnt – aufgrund der Empfehlungen des Bundesamtes für Sport ohnehin kaum Spielraum gibt. Den Architekturauftrag

zur Erarbeitung der Kreditvorlage vergab er in der Folge an das Architekturbüro plan b architekten aus Goldach/Zürich. Die verantwortlichen Architekten verfügen über grosse Erfahrung beim Bau von Schulanlagen im Umfeld von geschützten Bauten und Anlagen. Dasselbe gilt für den architektonischen Umgang mit den geschützten Objekten selbst. Sie waren deshalb für die vorliegende Aufgabe besonders geeignet und überdies in der Region präsent.

Das Beschaffungsrecht schreibt für öffentliche Bauten keine Wettbewerbe vor. Das ist eine politische Abwägung, die der Stadtrat in eigener Kompetenz wie vorstehend beschrieben vorgenommen hat. Für die verschiedenen Auftragsarten (Baufaufträge, Lieferaufträge, Dienstleistungsaufträge) definiert das Gesetz Schwellenwerte für die einzelnen Verfahren (offenes und selektives Verfahren, Einladungsverfahren, freihändiges Verfahren).

Ein Direktauftrag, wie ihn der Stadtrat für die Planung der Doppelturnhalle wählte, ist ordentlich einzig im freihändigen Verfahren möglich. Architekturaufträge gehören zu den Dienstleistungen, für die im freihändigen Verfahren ein maximaler Auftragswert von CHF 150'000.00 (exkl. MWST) gilt.

Der Stadtrat vergab Planeraufträge im Gesamtwert von CHF 278'800.00 (exkl. MWST). Darin sind Architekturleistungen im Wert von CHF 136'490.25 (exkl. MWST) enthalten. Auch die übrigen Aufträge (Ingenieure, Fachplaner, Bauphysiker, Gartengestalter etc.) lagen durchwegs unter dem Schwellenwert. Damit bewegte sich der Stadtrat mit dem gewählten Vorgehen vollumfänglich im gesetzlich zulässigen Rahmen, zumal er keine Folgeaufträge in Aussicht stellte. Stimmt die Bürgerschaft dem Baukredit zu, werden die Architektur-, Planungs- und Bauleitungsarbeiten für das Bau- und Ausführungsprojekt sowie die Ausführung selbst im Rahmen des Submissionsrechts ausgeschrieben und vergeben.

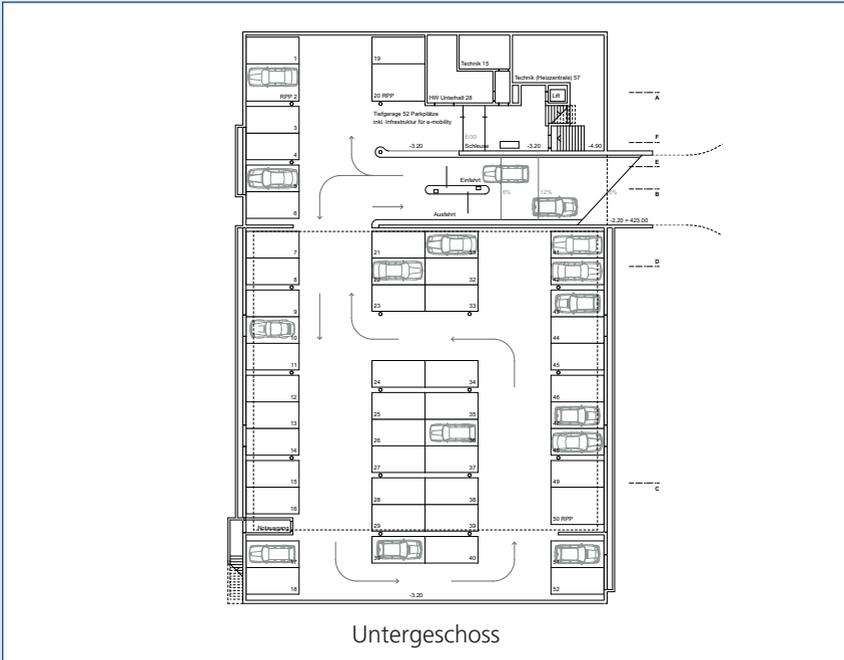
2.3 Situation



Die neue Doppelturnhalle kommt in die südöstliche Ecke des Pestalozzi-areals zu liegen. Sie belegt damit den heutigen Parkplatz sowie einen Teil der Spielwiese, die aber weiterhin eine

genügend grosse Fläche aufweist, um ihren Zweck zu erfüllen. Für die wegfallenden Parkplätze wird in der Tiefgarage Ersatz geschaffen.

2.4 Untergeschoss



Im Untergeschoss sind die Tiefgarage mit 52 Plätzen sowie Technik- und Unterhaltsräume untergebracht. Eingepplant ist auch die Infrastruktur für E-Mobilität.

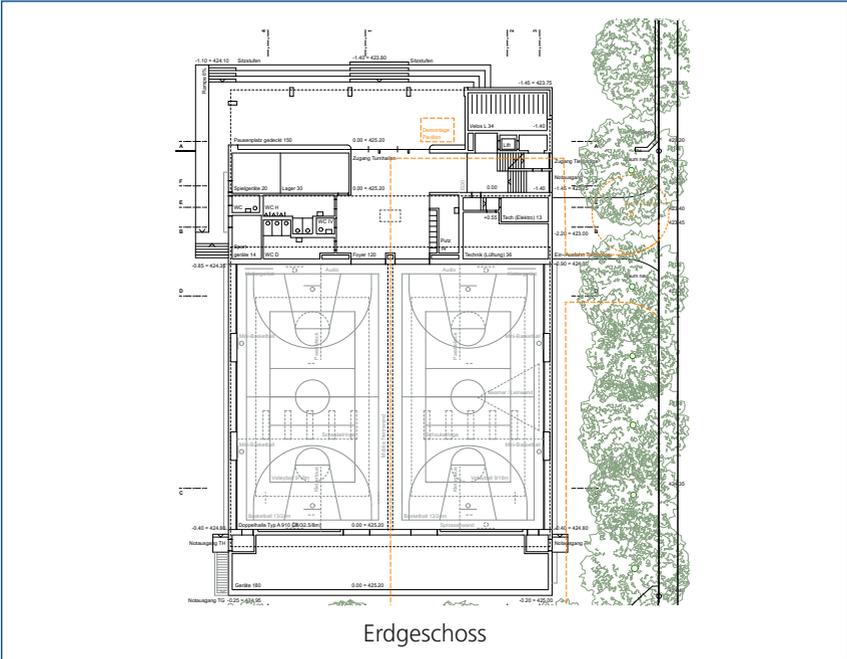
Die Parkplätze sind gebührenpflichtig.

Die gewählte Höhenlage ermöglicht eine natürliche Belichtung und Belüftung. Damit sind keine aufwendigen technischen Anlagen erforderlich.

Für die Wärmeversorgung ist ein Wärmeverbund vorgesehen, in welchen nebst dem Schulhaus und der Doppelturnhalle auch das Haus Surber und die Fachstelle Jugend, Familie, Schule einbezogen sind. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Erdsonden-Wärmepumpen. Für die notwendigen Bohrungen steht auf der angrenzenden Spielwiese genügend Fläche zur Verfügung.

Das Regenwasser wird in erdverlegten Tanks gesammelt und dient der Bewässerung der Grünanlagen.

2.5 Erdgeschoss



Das Erdgeschoss liegt gegen das Pestalozzischulhaus hin leicht erhöht. Der gedeckte Eingangsbereich, der als geschützter Pausenraum dient, ist über eine kurze Treppe mit Sitzstufen sowie eine Rampe erschlossen.

Nebst dem Foyer sind im Erdgeschoss die WC-Anlagen sowie verschiedene Lager-, Putz-, Technik- und Geräte-räume angegliedert. Der Aussengeräte-raum, der Veloabstellraum sowie ein IV-WC sind auch von aussen her zugänglich.

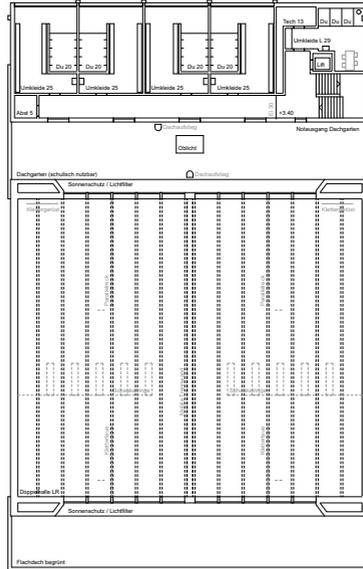
Das ganze Gebäude ist mit einem Lift erschlossen und durchgehend barrierefrei.

Aus dem Foyer gelangt man direkt in die beiden Turnhallen, welche mit einer mobilen Trennwand unterteilt sind.

Südlich angrenzend liegt der grosse Geräteraum.

Die Turnhallen sind mit einer Audioanlage ausgerüstet.

2.6 Obergeschoss



Obergeschoss

Das Obergeschoss beherbergt im nördlichen, zweigeschossigen Teil vier Umkleidekabinen mit den dazugehörigen Duschanlagen, Umkleiden und Duschen für die Lehrpersonen sowie die notwendigen Technik- und Abstellräume.

Das Garderobengeschoss ist vom Turnhallentrakt etwas abgesetzt. Dazwischen entsteht ein Dachgarten, der für schulische Zwecke nutzbar ist.

Die gesamte Dachfläche, sowohl des Garderoben- als auch des Turnhallentrakts, ist mit einer PV-Anlage belegt. Es sind insgesamt 438 Module mit einer Leistung von 186 kWp vorgesehen.

2.7 Ansichten



→ 3. Kosten

Die beauftragten Planer veranschlagen die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 % wie folgt:

3.1 Gesamtkosten aller Teilprojekte (inkl. MWST.)

BKP1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	441'500.00
BKP2	Gebäude	CHF	11'679'500.00
BKP3	Betriebseinrichtung (Wärmeverbund)	CHF	1'687'000.00
BKP3	Betriebseinrichtung (Ausrüstung Tiefgarage, Photovoltaik, Regenwassernutzung)	CHF	732'500.00
BKP4	Umgebung	CHF	170'500.00
BKP5	Baunebenkosten	CHF	582'500.00
BKP9	Ausstattung (Möbel, Turngeräte etc.)	CHF	361'500.00
Gesamtkosten (inkl. MWST.)		CHF	15'655'000.00

3.2 Kosten der einzelnen Teilprojekte

Die Gesamtkosten teilen sich wie folgt auf die Teilprojekte auf:

TP1	Doppelturnhalle	CHF	10'636'000.00
TP2	Tiefgarage (finanziert über Spezialfinanzierung Parkieren)	CHF	2'900'000.00
TP3	Wärmeverbund	CHF	1'687'000.00
TP4	Photovoltaik (finanziert durch die Technischen Betriebe Rorschach)	CHF	281'000.00
TP5	Regenwassernutzung	CHF	151'000.00
Total wie Gesamtkosten (inkl. MWST.)		CHF	15'655'000.00

3.3 Zu beantragender Baukredit

Obwohl die Tiefgarage von der Spezialfinanzierung Parkieren getragen wird und damit den allgemeinen Finanzhaushalt nicht belastet, sind die Baukosten gleichwohl in den Kreditantrag zu integrieren. Die Photovoltaikanlage wird von den Technischen Betrieben Rorschach finanziert. Diese holen dafür einen separaten Kredit ein, weshalb dieses Teilprojekt nicht Bestandteil der vorliegenden Kreditabstimmung ist. Der Wärmeverbund dient zwar nicht einzig der Doppelturnhalle, wird aber trotzdem gesamthaft in den Baukredit integriert.

Folglich ergibt sich folgender massgeblicher Baukredit:

Gesamtkosten (inkl. MWST.)	CHF	15'655'000.00
<u>./. Kosten für TP4 Photovoltaikanlage (separater Kredit der TBR)</u>	<u>CHF</u>	<u>281'000.00</u>
Zu beantragender Baukredit (inkl. MWST.)	CHF	15'374'000.00

→ 4. Finanzierung

Die Baukosten für die Doppelturnhalle inkl. Wärmeverbund und Regenwassernutzung werden auf die Dauer von 35 Jahren abgeschrieben. Dadurch ergibt sich auf Basis des Kostenvoranschlages eine jährliche Belastung von CHF 356'400.00. Hinzu kommen die Kosten für den Kapitaldienst. Geht man von einem Zinssatz von 1,75 % aus, wie er der aktuellen Durchschnittsbelastung entspricht, belaufen sich die Finanzierungskosten (Abschreibungen plus Zinsen) auf durchschnittlich CHF 468'666.00 pro Jahr oder 3 Steuerprozent. Es ist das Ziel, diese Mehrbelastung mit dem aktuellen Steuerfuss zu tragen.

Die Kosten für die Tiefgarage gehen zu Lasten der Spezialfinanzierung Parkieren und sind nicht steuerfussrelevant. Die Abschreibung erfolgt ebenfalls auf 35 Jahre. Reglementarische Vorgabe ist eine Selbstfinanzierung aus den Parkgebühren.

Die Kosten für die PV-Anlage tragen die Technischen Betriebe. Die Abschreibungsdauer hierfür beträgt 15 Jahre. Die Finanzierung soll über den produzierten Strom möglichst eigenwirtschaftlich erfolgen.

→ 5. Zeitplan

Stimmt die Bürgerschaft dem Gesamtkredit zu, gestaltet sich das weitere Vorgehen aus heutiger Sicht wie folgt:

2024	Ausschreibung und Vergabe Architektur-, Bauleitungs- und Fachplaneraufträge
2025	Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung übrige Bauaufträge
2026/2027	Bau
Sommer 2027	Betriebsaufnahme
ab 2028	Abschreibung

→ 6. Abstimmungsfrage

Gestützt auf vorstehende Ausführungen stellt der Stadtrat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern folgende Abstimmungsfrage mit dem Antrag auf Zustimmung:

Wollen Sie den **Baukredit über CHF 15'374'000.00** (wobei CHF 2'900'000.00 von der Spezialfinanzierung Parkieren getragen werden) für den **Bau einer Doppelturnhalle mit Tiefgarage und Wärmeverbund** auf dem Areal des Schulhauses Pestalozzi genehmigen?

Rorschach, 26. September 2023

STADTRAT RORSCHACH



Robert Rath
Stadtpräsident



Richard Falk
Stadtschreiber

Die Detailpläne finden Sie hier:



rorschach.ch/publikationen/458650



STADT
RORSCHACH

Rathaus
9401 Rorschach
Postfach, Hauptstrasse 29
Telefon 071 844 21 17
www.rorschach.ch
info@rorschach.ch