

## Nachtragskredit: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld

Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Bürgerversammlung vom 30. April 2024

### Worum geht es? In Kürze...

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Flawil haben am 7. März 2021 zum Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld als Holzbau mit einem Ja-Stimmenanteil von über 70 Prozent zugestimmt. Ja zu einem Richtprojekt, welches unter Einbezug der Anspruchsgruppen entwickelt wurde. In den letzten drei Jahren wurde das Richtprojekt weiterentwickelt. Es wurde ein Bauprojekt erarbeitet, welches gegenüber dem Richtprojekt einige Anpassungen und Optimierungen aufweist und im Februar 2024 öffentlich auflag. Seit der Urnenabstimmung Anfang 2021 hat sich einiges auf der Welt verändert. In dieser Zeit stiegen die Baukosten markant. Die teuerungs- und projektbedingten Mehrkosten betragen rund 5,37 Mio. Franken. Die teuerungsbedingten Mehrkosten von 2,73 Mio. Franken wurden durch den Gemeinderat bereits genehmigt. Zuständig für den Nachtragskredit für die projektbedingten Mehrkosten von 2,64 Mio. Franken ist die Bürgerversammlung.

### Rückblick

Die Flawiler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 7. März 2021 den Neubau von Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld als Holzbau deutlich befürwortet und einen Bruttokredit von 18,655 Mio. Franken, bei einer Kostengenauigkeit von plus/minus 15 Prozent, genehmigt. Mittels einer Präqualifikation, für welche sich 24 Teams bewarben, wurden im September 2021 sechs Teams für die Teilnahme an einem Studienauftrag ausgewählt. Sie mussten ihre Pläne und Unterlagen sowie ein Modell bis Ende Februar 2022 einreichen. Im März 2022 fand dann die Schlussbeurteilung des Studienauftrags durch das Beurteilungsgremium statt. In Abwägung der einzelnen Aspekte wie architektonische Konzeption, architektonischer Ausdruck, betriebliche Abläufe, Umsetzung als Holzbau sowie der Wiedererkennung im Vergleich zum Richtprojekt wurden die Projekte beurteilt. Aufgrund der Beurteilungskriterien wurde das am besten geeignete Konzept gesucht und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Gemeinderat bestätigte den Entscheid des Beurteilungsgremiums, wonach Andy Senn Architekt BSA SIA, St.Gallen, und die Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau, als Sieger aus dem Studienauftrag hervorgehen. Sie wurden beauftragt, mit der Baukommission für die Dreifachhalle und das Musikschulzentrum Feld ein Detailprojekt zu erarbeiten, um in der Folge das Baugesuch einzureichen.

### Bauprojekt

Seit Herbst 2022 wurde das im Rahmen der Urnenabstimmung genehmigte Richtprojekt weiterentwickelt. Obwohl das Bauprojekt immer noch dem ursprünglichen Richtprojekt (Dreifachhalle, Musikschulzentrum, Eisspeicherheizung, Holzbau) entspricht, wirken sich veränderte Rahmenbedin-

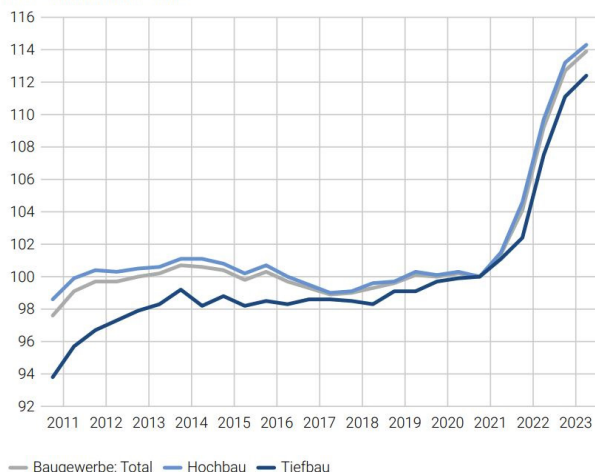
gungen sowie die Detailplanung verschiedener Bauteile auf das Bauprojekt aus. Die städtebauliche Positionierung des Gebäudes definiert vier Aussenräume, welche von einem rundherum führenden Säulengang (sogenannter Portikus) bedient werden. Fahrradunterstand und Zugänge liegen im offen gestalteten Westteil, die Geräteräume für den Sport im Ost- und Nordteil. Die südliche, offene Überdachung vermittelt zum Pausenhof des Schulareals. Weil eingeschossig wird dadurch die Gesamthöhe des Neubaus gebrochen, was den Holzbau niedriger erscheinen lässt. Die im Gebäude integrierten Nutzungen Sport und Musikschule sind betrieblich konsequent getrennt. Den Kern bildet die Dreifachhalle, welche das Erd- und die Obergeschosse einnimmt. Der Innengeräteraum schliesst im Norden direkt an, während der Aussengeräteraum den Hartplatz und die Spielwiese gegen Osten erschliesst. Die zwei Obergeschosse im Westen beherbergen die Räume der Musikschule. Eine interne Treppe verbindet die beiden Geschosse. Im südlichen Gebäudeteil liegen über dem Foyer mit Office die Nebenräume für den Sportteil mit Garderoben für Lehrpersonen, Galerie für Zuschauende und Gymnastikraum. Im Untergeschoss befinden sich neun Garderoben und die Eisspeicherheizung bzw. die gesamte Haustechnik. Das Flachdach ist vollständig mit einer Photovoltaikanlage belegt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 9. Januar 2024 das Bauprojekt genehmigt. Das Baugesuch lag vom 12. Februar 2024 bis 12. März 2024 öffentlich auf.



Neubauprojekt Dreifachhalle Feld und Musikschulzentrum

## Entwicklung des Baupreisindex in der Schweiz G1

Basis Oktober 2020 = 100



Quelle: BFS – Schweizerischer Baupreisindex

© BFS 2023

Errechnete Bauteuerung: 14,64 Prozent

## Teuerungsbedingte Mehrkosten

Die Bauinflation war in den letzten beiden Jahren äusserst hoch, insbesondere bei Holz- und Metallprodukten. Die teuerungsbedingten Mehrkosten basieren auf dem Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik. Konkret auf den Angaben für neue Hochbauten aus Holz nach BKP-Hauptgruppen für die Ostschweiz und wo diese fehlen auf dem Landesindex für Konsumentenpreise. Die so errechnete Teuerung beträgt 14,64 Prozent respektive 2'731'202 Franken. Folgende Übersicht der Bau-Data AG, Buchs, zeigt die teuerungsbedingten Mehrkosten nach dem Baukostenplan (BKP) auf (in CHF, inkl. MwSt.):

BKP	Beschreibung	Index	Richtprojekt inkl. MwSt. Apr 20	Heizzentrale inkl. MwSt.	Richtprojekt Total Apr 20	Index	Richtprojekt Apr 23
0	Gundstück		15'300	0	15'300	110.70	17'005
1	Vorbereitungsarbeiten		1'133'600	0	1'133'600	117.90	1'341'882
20	Baugrube		237'000	0	237'000	112.20	266'982
21	Rohbau 1		4'297'200	0	4'297'200	121.80	5'255'010
22	Rohbau 2		1'228'500	107'700	1'336'200	122.30	1'640'736
23	Elektroanlagen		768'100	107'700	875'800	110.70	973'404
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen		1'260'000	1'023'150	2'283'150	115.20	2'640'752
25	Sanitäranlagen		376'000	0	376'000	105.60	398'651
26	Transportanlagen		119'300	0	119'300	114.10	136'668
27	Ausbau 1		1'001'900	0	1'001'900	119.30	1'200'067
28	Ausbau 2		1'023'600	0	1'023'600	108.20	1'111'983
29	Honorare		2'066'000	70'005	2'136'005	110.70	2'374'054
3	Betriebseinrichtungen		541'000	678'510	1'219'510	105.50	1'291'750
4	Umgebung		1'824'500		1'824'500	104.70	1'917'923
5	Baunebenkosten		510'500	5'385	515'885	105.00	543'855
9	Ausstattung		260'500	0	260'500	105.50	275'931
<b>Total</b>			<b>16'663'000</b>	<b>1'992'450</b>	<b>18'655'450</b>		<b>21'386'652</b>
					100.00%	14.64%	114.64%

### Projektbedingte Mehrkosten / Projektänderungen

Im Rahmen der Weiterentwicklung des durch die Bürgerschaft genehmigten Vorprojekts zum Bauprojekt mussten verschiedene Projektanpassungen vorgenommen werden. Obwohl der Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld immer noch dem ursprünglichen Projekt entspricht, wirken sich veränderte Rahmenbedingungen sowie die Detailplanung verschiedener Bauteile auf das Bauprojekt aus. Es wurden Massnahmen ergriffen, welche zu Einsparungen führten, damit die Mehrkosten eingegrenzt werden konnten, ohne die Qualität des Projekts in seinen Grundzügen zu beeinträchtigen. Im Wesentlichen umfassen die Massnahmen zur Redimensionierung des Projekts folgende Aspekte:

- Reduktion der Raumhöhe im Untergeschoss im Bereich der Garderoben
- Veränderte Raumdisposition im Untergeschoss und damit Reduktion auf einen Korridor
- Reduktion von 84 auf 54 Duschplätze in den Garderoben
- Verzicht auf abgehängte Decken im Untergeschoss
- Reduktion des Portikus um 80 Zentimeter an der Westseite und damit Reduktion von 120 auf 100 Fahrradparkplätze
- Reduktion des Portikus auf der Ostseite und damit Flächenreduktion des Aussengeräteraums um 12 m<sup>2</sup>
- Senkung der freien Hallenhöhe von 9 Meter auf 8.42 Meter
- Verzicht auf künstliche Belüftung von Turnhalle und Musikschule

Die projektbedingten Mehrkosten betragen 14,16 Prozent respektive 2'640'000 Franken. Folgende Rahmenbedingungen oder Projektanpassungen führten zu diesen Mehrkosten:

#### *Wechsel Planerwahlverfahren zum Studienauftrag*

Mit dem Wechsel vom Planerwahlverfahren zum Studienauftrag wurde das Projekt nochmals optimiert bzw. grundlegende Anforderungen von Schule und Vereinen (z.B. direkter Zugang von Innengeräteraum zu den Hallen) konnten nachträglich aufgenommen werden. Der Verfahrenswechsel hat Mehrkosten für die Erarbeitung und Durchführung des Studienauftrags durch ein Raumplanungsbüro, die Wettbewerbshonorare und die Neuplanung ausgelöst. Die Mehrkosten dafür betragen rund 386'000 Franken.

#### *Funktionale Verbesserung*

Mit der Planung eines Portikus wurden wichtige funktionale Verbesserungen erreicht. Damit konnte kantonalen Empfehlungen (Empfehlungen für Schulbauten der Volksschule vom 16. Dezember 2020) bezüglich überdachtem Aussenraum, Projektvorgaben bezüglich Fahrradabstellplätzen sowie Anforderungen von Schule und Vereinen bezüglich der Zugänge von Innen- und Aussengeräteraum nachgekommen werden. Die Mehrkosten betragen 205'000 Franken.

#### *Wasser-Eis-Speicher*

Messungen der Wärmebezüge durch die am Nahwärmeverbund angeschlossenen Verbraucher (Oberstufenzentrum,

Kindergarten Feld, Seniorenwohnungen, Lindensaal, evangelische Kirche sowie das alte und neue Schulhaus Feld) haben aufgezeigt, dass das ursprünglich geplante Volumen des Wasser-Eis-Speichers für die Produktion der benötigten Wärmeleistung um rund einen Drittel vergrössert werden muss. Die Mehrkosten betragen 571'000 Franken.

#### *Heizzentrale*

Bei der Heizzentrale kommt die primäre Energie mit über 70% von der Sonne mittels thermischen Modulen (PV/T-Absorber) auf dem Dach. Sie heizen den Latentwärmespeicher (Wasser-Eis-Speicher) im Sommer auf 30 Grad auf. Weil sein Volumen um rund einen Drittel vergrössert werden muss (vgl. vorgängige Ausführungen zu Wasser-Eis-Speicher) braucht es auch mehr PV/T-Absorber, um den Wasser-Eis-Speicher aufzuheizen. Die Mehrkosten betragen 205'000 Franken.

#### *Holzbau*

Die Bürgerschaft sprach sich an der Urne alternativ zum Betonbau für einen Holzbau aus und stimmte entsprechenden Mehrkosten von 740'000 Franken zu. Während beim Vorprojekt die Treppenhäuser, die Hallenlängswand zwischen Turnhalle und Zuschauergalerie sowie die Decke über dem Erdgeschoss im Bereich des Foyers in armiertem Ort beton geplant war, handelt es sich beim Bauprojekt mit Ausnahme des Untergeschosses um einen reinen Holzbau. Die Kosten für den Holzbau fallen höher aus als geplant. Die Mehrkosten betragen 722'000 Franken.

#### *Garderoben*

Die Erfahrungen in der Turnhalle Botsberg haben gezeigt, dass sechs Garderoben für drei Turnhallen bei Lektionswechseln (Duschen, Umziehen) und an Vereinsturnieren zu Friktionen führen. Entsprechend wurde die Garderobenzahl von sechs auf neun Garderoben erhöht. Die Mehrkosten betragen 303'000 Franken.

#### *Honorarkosten*

Die Honorarkosten für Planer und Fachplaner gemäss Planer-/Bauleitungsvertrag fallen aufgrund der planerischen Mehraufwände sowie der gestiegenen Baukosten höher aus. Die Mehrkosten betragen 248'000 Franken.

Bei den vorgängig aufgeführten Projektänderungen mit einer Kostenfolge von rund 2,640 Mio. Franken handelt es sich um keine wesentlichen Projektänderungen. Zwar vergrössert sich der Bau um den Portikus, doch das Kernprojekt mit Dreifachhalle und Musikschulzentrum inklusive Heizzentrale als Holzbau ist im Erscheinungsbild davon nicht betroffen.

### Gemeinderat möchte Umsetzung

Nach dem Projekt «Neugestaltung Marktplatz» handelt es sich beim vorliegenden Bauprojekt um ein weiteres Projekt, welches eine deutliche Kostensteigerung erfährt. Dies hat den Gemeinderat veranlasst, verschiedene Varianten nochmals zu diskutieren. Für den Gemeinderat steht der Wille der Bürgerschaft, eine neue Dreifachhalle mit Musikschulzentrum zu verwirklichen, im Fokus. Gemäss Auskunft des Architekten-

teams sind beim nun vorliegenden Bauprojekt alle Einsparmöglichkeiten ausgeschöpft. Es gibt keine weiteren Einsparmöglichkeiten, ohne das Projekt grundlegend zu ändern und grössere qualitative Abstriche zu machen. Der Gemeinderat möchte keine grundlegende Überarbeitung des Projekts respektive eine neue Urnenabstimmung. So steht auch keine Änderung der Wärmeversorgung, aktuell mittels Eisspeicher, beispielsweise auf eine allfällige Wärmeverbundslösung, zur Diskussion. Das vorliegende Projekt soll nach Ansicht des Gemeinderates realisiert werden. Es entspricht immer noch dem Ursprungsprojekt.

**Finanzierung**

Die Bürgerschaft hat an der Urnenabstimmung vom 19. April 2020 mit der Genehmigung des Rechnungsabschlusses 2019 drei Millionen Franken zur Vorfinanzierung für den Neubau der Turnhalle und des Musikschulzentrums Feld genehmigt. Das Investitionsbudget 2024 respektive der Investitionsplan 2025-2028 enthalten noch die ursprünglichen Baukosten. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass aufgrund der projekt- und teuerungsbedingten Mehrkosten von rund 5,37 Mio. Franken und somit mit Gesamtkosten von 24'026'702 Franken die Investitionsplanung in den nächsten Jahren herausfordernd ist. Es ist durchaus möglich, dass andere Projekte dadurch zurückgestellt werden müssen, um den Finanzhaushalt im Griff zu haben und damit die strategischen finanziellen Ziele des Gemeinderates eingehalten werden können. Die Baukosten für den Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum sind zu aktivieren. Mit der Umstellung auf das neue Rechnungsmodell St.Galler Gemeinden (RMSG) hat der Gemeinderat die Abschreibungsdauer für Anlagegüter über verschiedene Nutzungsdauern festgelegt. So werden Gebäude über 25 Jahre und die Heizzentrale über 20 Jahre abgeschrieben.

**Zuständigkeit**

Ziffer 2 des Anhangs «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung gibt vor, dass bei Mehrausgaben ein Nachtragskredit durch das zuständige Organ zu gewähren ist. Ausgenommen davon sind jedoch Mehrausgaben als Folge der Teuerung und für Gegenstände, in denen kein grösserer Ermessensbereich gegeben ist. Das bedeutet, dass die teuerungsbedingten Mehrkosten durch den Gemeinderat zu sprechen sind. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 9. Januar 2024 die teuerungsbedingten Mehrkosten von 2'731'202 Franken genehmigt.

Projektbedingte Mehrkosten respektive unvorhersehbare neue Ausgaben von 1'000'000 bis 3'000'000 Franken je Fall sind gemäss Ziffer 2 des Anhangs «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung der Bürgerversammlung vorzulegen. Deshalb hat die Bürgerversammlung über die projektbedingten Mehrkosten von 2'640'000 Franken zu beschliessen.

**Was passiert bei einer Ablehnung?**

Eine Ablehnung des projektbedingten Nachtragskredits durch die Bürgerversammlung würde nicht bedeuten, dass der Neubau von Dreifachhalle und Musikschulzentrum gescheitert wäre. Denn die Bürgerschaft hat diesem Projekt am 7. März 2021 an der Urne zugestimmt und damit den Gemeinderat

beauftragt, das Bauprojekt umzusetzen. Eine Ablehnung des Nachtragskredits würde bedeuten, dass die Baukommission das Projekt überarbeiten müsste. Mit dem Ziel, die projektbedingten Mehrkosten einzusparen. Und dies, ohne dass wesentliche Projektänderungen erfolgen.

**Terminplan**

Sofern die Bürgerschaft dem Nachtragskredit zustimmt, keine Einsprachen eingehen (oder allfällige Einsprachen erledigt werden können) und die notwendigen Bewilligungen vorliegen, ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Zeitraumen	Arbeiten/Entscheid
30. April 2024	Bürgerversammlung: Beschluss über Nachtragskredit
bis Sommer 2024	Baubewilligungsverfahren
ab August 2024	Baubeginn Rückbau und Baugrube
ab November 2024	Baubeginn Rohbau
ab August 2025	Baubeginn Ausbau
August 2026	Einweihung / Inbetriebnahme

**Ergänzende Informationen**

Wer sich zusätzlich informieren will, findet das Gutachten zur Urnenabstimmung vom 7. März 2021, Planunterlagen, Kostenvoranschlag sowie weitere ergänzende Unterlagen auf der Website der Gemeinde ([www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte – Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

**Fazit des Gemeinderates**

Die Flawiler Stimmberechtigten haben am 7. März 2021 entschieden, dass die alten Turnhallen beim Oberstufenzentrum Feld abgerissen und ein Neubau mit einer Dreifachhalle und einem Musikschulzentrum erstellt werden soll. Es handelt sich um ein Generationenprojekt. Schule und Vereine sind darauf angewiesen, dass die Dreifachhalle sowie das Musikschulzentrum realisiert werden. Das vorliegende Bauprojekt überzeugt den Gemeinderat. Unschön ist, dass die Baukosten seit der Urnenabstimmung deutlich gestiegen sind. Der Gemeinderat ersucht die Bürgerschaft, den notwendigen Nachtragskredit für die projektbedingten Mehrkosten zu gewähren. Durch die Genehmigung des gemeinderätlichen Antrags kann das Projekt vorangetrieben werden. Es gilt, diese Chance zu packen, damit sich die heutige und nächste Generation über die neue Dreifachhalle mit Musikschulzentrum erfreuen kann.

**Antrag**

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

**Es sei für die projektbedingten Mehrkosten von 2'640'000 Franken für den Neubau der Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld ein Nachtragskredit als unvorhersehbare neue Ausgabe zu genehmigen.**

Flawil, 5. März 2024 Gemeinderat Flawil