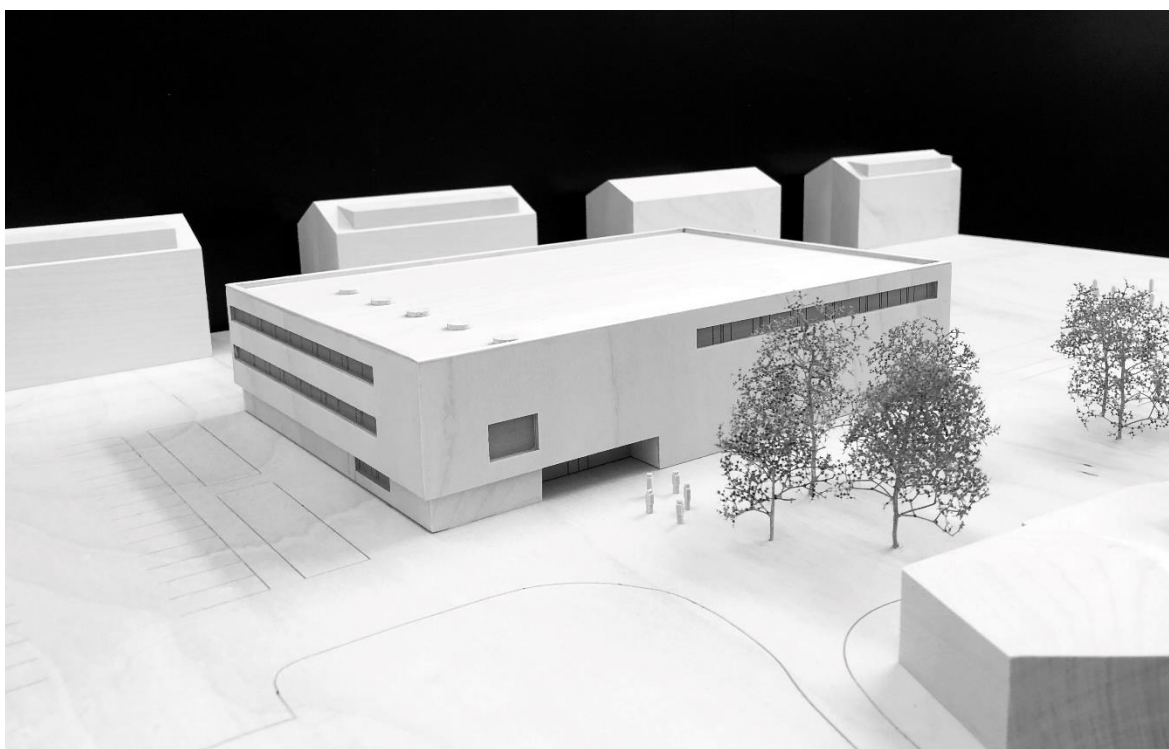




Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale

Vernehmlassungsbericht des Gemeinderates
vom 10. Dezember 2019



Öffentliche Vernehmlassung von 11. Januar 2020 bis 1. März 2020





Inhaltsverzeichnis

1	Bericht in Kürze	3
2	Bericht des Gemeinderates	5
2.1	Ausgangslage.....	5
2.2	Einbezug der Bürgerschaft	6
2.3	Ist-Situation.....	7
2.4	Neubau oder Sanierung.....	9
2.5	Projekt	10
2.6	Baukosten und Finanzierung	16
3	Fazit des Gemeinderates	19
4	Terminplan.....	19
5	Vernehmlassung.....	20

Titelbild

Südwest-Ansicht "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld"

Kontakt

Gemeinde Flawil
Ratskanzlei
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Tel. 071 394 17 60
Mail gemeinde@flawil.ch
Web www.flawil.ch

1 Bericht in Kürze

Der Turnhallenkomplex Feld, unmittelbar neben dem Oberstufenzentrum, besteht im Wesentlichen aus zwei Hallen mit Baujahr 1974 sowie einer kleineren Halle und einer Hauswartwohnung (heutige Musikschule) mit Baujahr 1956. Abgesehen vom ordentlichen Unterhalt, kleineren Reparatur- oder Renovierungsarbeiten sowie der Sanierung der Abhängendecke aus Holz im Jahr 2006 wurde am Gebäude seit dessen Erstellung nie etwas verändert. Leitungen, Haustechnik, Fenster, etc. sind in die Jahre gekommen. Der Gebäudekomplex bedarf dringend einer gründlichen energetischen und haustechnischen Sanierung.

Die Bürgerschaft hat im Rahmen des Investitionsbudgets 2018 den Betrag von 250'000 Franken für die Projektierung einer Sanierung oder eines Neubaus des Turnhallenkomplexes Feld genehmigt. Ob eine Sanierung oder ein Neubau die wirtschaftlich sinnvollste Lösung darstellt, wurde mittels einer umfassenden Bauanalyse und einer Machbarkeitsstudie geklärt. Der Gemeinderat hat sich im Mai 2018 schliesslich für einen Neubau ausgesprochen, dafür 10 Millionen Franken im Investitionsbudget eingestellt und ein Projektteam mit der Planung beauftragt. Im Mai 2019 legte das Projektteam den Projektplan dem Gemeinderat in 1. Lesung vor. Es handelte sich um einen kompakten Bau, welcher im Groben in einen Musikschul- und Sportbereich unterteilt ist. Die Kostenschätzung ergab Gesamtkosten, die weit über der Zielgrösse lagen.

Aufgrund der Überschreitung der Zielgrösse von 10 Millionen Franken beauftragte der Gemeinderat das Projektteam das Projekt bezüglich Ausführung und Kosten zu optimieren. Im Wesentlichen sei der Standort des Gebäudekomplexes zu überdenken und das Raumprogramm bzw. Raumvolumen zu straffen. Als realistische, neue Zielgrösse wurden 13 Millionen Franken ins Investitionsbudget aufgenommen. Die überarbeitete Fassung wurde vom Gemeinderat Ende Oktober 2019 in 2. Lesung genehmigt. Die Kostenschätzung beläuft sich nun auf total 13'865'000 Franken. Grosse Einsparungen wurden durch die neue Kompaktheit und das deutlich geringere Bauvolumen (Reduktion um ca. 5'000 m³) erzielt. Zudem wurde der Gebäudekomplex wieder an seiner ursprünglichen Lage positioniert, was die Kosten für die Umgebungsarbeiten senkt.

Das Oberstufenzentrum beherbergt seit 1972 im Keller des Trakt 1 eine Heizzentrale, welche als Nahwärmeverbund das Oberstufenzentrum, den Turnhallenkomplex, den Kindergarten, die Seniorenwohnungen, den Lindensaal, die evangelische Kirche sowie das alte und neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt. Sie wurde letztmals 1993 saniert und ist bezüglich allgemeinem baulichen Zustand, ihrem Alter und ihrer Effizienz nicht mehr auf dem heutigen Stand der Technik. Zudem genügen die bisherigen Brennstoffe Heizöl und Erdgas als alleinige Energieträger den künftigen gesetzlichen Ansprüchen für öffentliche Gebäude nicht mehr, namentlich was den Neubau des Turnhallenkomplexes anbelangt. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2017 zeigt auf, dass eine umfassende Sanierung bzw. ein Ersatz der Heizzentrale und des Leitungsnetzes einschliesslich der Unterstationen in den einzelnen Häusern dringend nötig sind. Das Leitungsnetz sowie die Unterstationen wurden im Sommer und Herbst 2019 zu Lasten des Erneuerungsfonds erneuert.



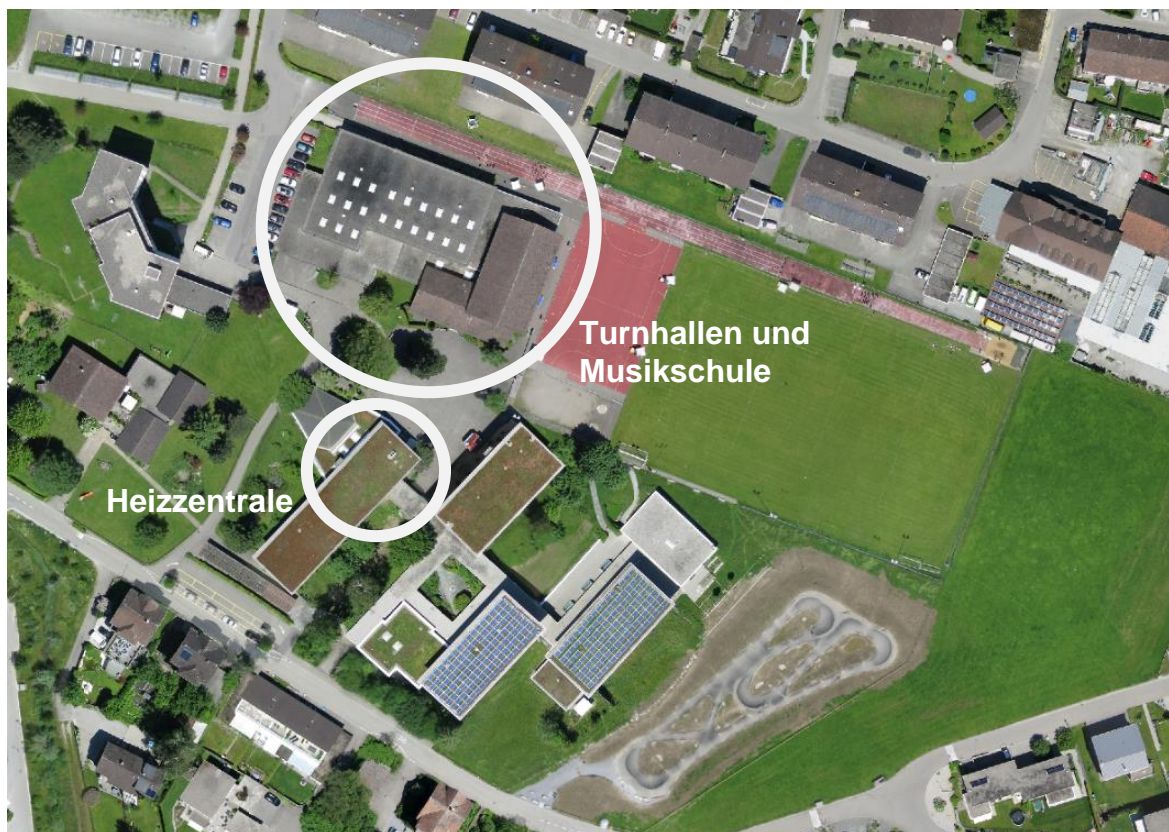
Für den Ersatz der Heizzentrale bietet sich eine Kombination mit dem Neubau des Turnhallenkomplexes förmlich an. In dessen Untergeschoss ist genügend Raum, um einen Wasser-Eis-Speicher zu platzieren. Ergänzt mit Photovoltaik-Modulen, einem Blockheizkraftwerk und einem mit Biogas betriebenen Spitzenlastkessel ergibt dies für 2 Millionen Franken eine mit über 90 % erneuerbarer Energie betriebene Heizzentrale. Damit kann der CO₂-Ausstoss von heute jährlich 250 auf 33 Tonnen gesenkt werden. Die Amortisation erfolgt über einen vereinbarten Energiepreis für die Abnehmer (Evang.-ref. Kirchgemeinde, Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil und Gemeinde Flawil) während der nächsten 20 Jahre. Es wird mit rund 18 Rappen pro Kilowattstunde gerechnet. Der Gemeinderat hat im Oktober 2019 dem Vorgehen zugestimmt, das Projekt "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld" mit der Erneuerung der Heizzentrale zu ergänzen. Die Stellungnahmen der Evang.-ref. Kirchgemeinde und der Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil werden im Rahmen dieser Vernehmlassung erwartet.

Es ist die Absicht des Gemeinderates, im Vorfeld einer Urnenabstimmung das ausgearbeitete Projekt im vorliegenden Vernehmlassungsbericht vorzustellen, die Kosten und die Finanzierung transparent aufzuzeigen und das weitere Vorgehen zu erläutern. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, sich zum geplanten Neubau vor einer Urnenabstimmung zu äussern. Zu diesem Zweck wird bis am 1. März 2020 eine Vernehmlassung durchgeführt.

2 Bericht des Gemeinderates

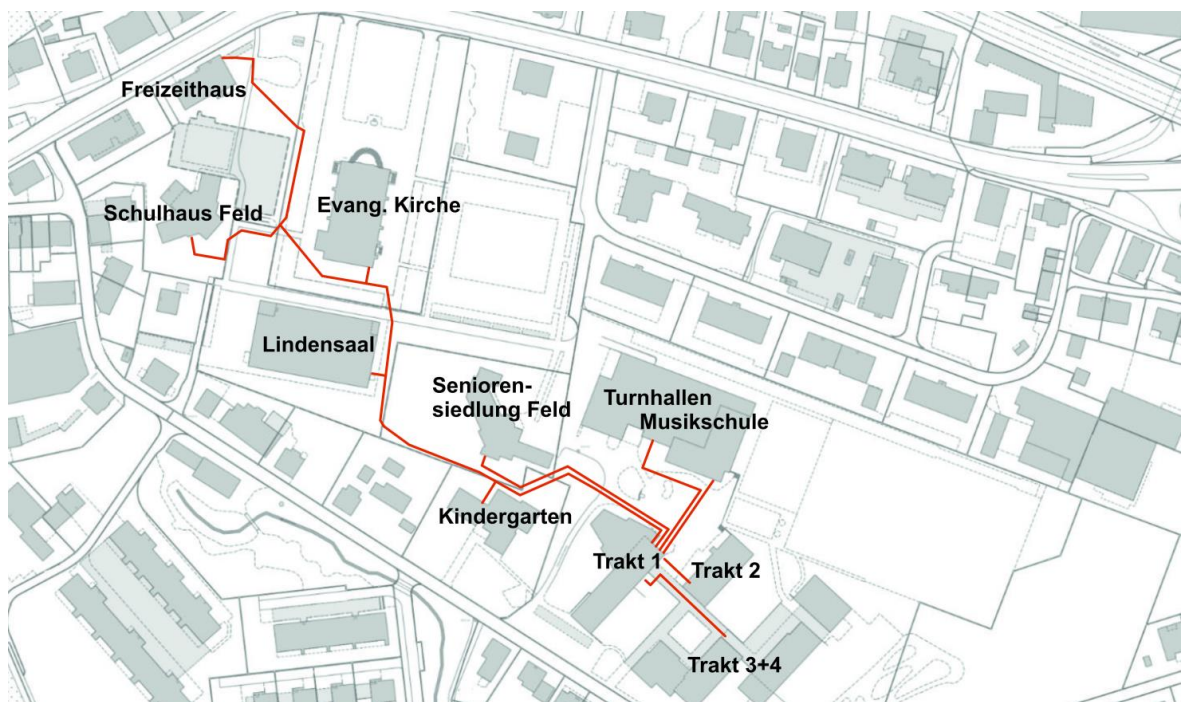
2.1 Ausgangslage

Der Turnhallenkomplex Feld unmittelbar neben dem Oberstufenzentrum ist in die Jahre gekommen. Er besteht aus zwei Hallen mit Baujahr 1974 sowie einer kleineren Halle und einer Hauswartwohnung (heutige Musikschule) mit Baujahr 1956. Ebenso die im Oberstufenzentrum (Keller Trakt 1) gelegene Heizzentrale aus dem Jahr 1972, welche als Nahwärmeverbund das Oberstufenzentrum, den Turnhallenkomplex, den Kindergarten, die Seniorenwohnungen, den Lindensaal, die evangelische Kirche sowie das alte und neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt. Beide bedürfen einer grundlegenden Sanierung.



Der Gemeinderat setzte im Mai 2018 unter Leitung von Schulratspräsident Christoph Ackermann ein Projektteam bestehend aus Architekt Heinz Eggenberger, Gemeinderat Pascal Bossart, Bereichsvorsteher Bau und Infrastruktur, Oliver Gehrler, Leiter Liegenschaften, Isabelle Raschle, Sachbearbeiterin Liegenschaften, Mischa Sutter, Teamleiter Hauswartinendienst Ost, Ursula Jaggi, Schulleiterin Musikschule, Reto Lehmann, Schulleiter und Sportlehrer Oberstufe sowie Schulratsmitglied René Harzenmoser ein und beauftragte dieses mit der Ausarbeitung eines Projekts zur Sanierung des Turnhallenkomplexes Feld.

Parallel dazu erarbeiteten die drei Mitglieder des Wärmeverbundes (Evang.-ref. Kirchgemeinde, Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil und Gemeinde Flawil), unter Leitung von Urs Haaf, Geschäftsführer der Technischen Betriebe Flawil, ein Projekt zur Sanierung der Heizzentrale inklusive Fernwärmeleitungen und Unterstationen in den am Netz angeschlossenen Liegenschaften. Beraten wurden sie dabei vom Planungsbüro inpla AG, Flawil. Mit Fortdauer des Projekts zeigte sich, dass eine Kombination mit dem Projekt zur Sanierung des Turnhallenkomplexes Feld höchst sinnvoll ist.



Bestehendes Leitungsnetz des Nahwärmeverbundes

Der Gemeinderat hat schliesslich an seiner Sitzung vom 29. Oktober 2019 das sorgfältig und umfassend erarbeitete Projekt "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale" zuhanden der Vernehmlassung verabschiedet. Nach der Vernehmlassung, welche Mitte Januar 2020 beginnt, ist geplant, am 27. September 2020 über das Projekt "Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inklusive Heizzentrale" eine Urnenabstimmung durchzuführen.

2.2 Einbezug der Bürgerschaft

Dem Gemeinderat ist die Mitwirkung der Bevölkerung am Neubau der Turnhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale wichtig. Seit Lancierung des Projektes bezog der Gemeinderat die betroffenen Vereine und Institutionen aktiv in die Prozesse ein. Er bildete eine Begleitgruppe mit folgenden Mitgliedern:

- Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil
- Präsident Interessengemeinschaft Sport
- Volley Flawil
- STV Flawil
- Unikaner
- TV Fit & Fun
- FC Flawil
- Männer Turngruppe ü60
- Männerriege Flawil
- Kindertagesstätte Karussell
- HMF Youngsters
- Flawiler Kammerorchester
- Gemischter Chor Egg
- FraueXang Flawil-Degersheim
- STV Frauenturnverein

Mitbeteiligung war und ist gefragt. Es ist Absicht des Gemeinderates, im Vorfeld einer Urnenabstimmung das vorgesehene Projekt vorzustellen, die Kosten und die Finanzierung transparent aufzuzeigen und das weitere Vorgehen zu erläutern. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, sich zum vorgesehenen Neubau vor einer Urnenabstimmung zu äussern. Zu diesem Zweck wird eine Vernehmlassung durchgeführt.

2.3 Ist-Situation

Der 45-jährige Turnhallenkomplex Feld, wobei die Halle 3 bereits 1956 erbaut wurde, wirkt wie ein Stückwerk und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen.

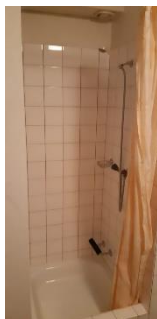
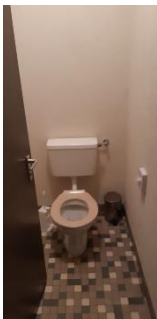


Ungeeignete Raumanordnung

Die Hallen 1 und 2 sind zueinander winkelförmig angeordnet und lassen sich darum nicht als klassische Doppelhalle nutzen. Und aufgrund der über die Jahre gemachten Erweiterungen befinden sich die einzelnen Räume auf verschiedenen Niveaus, welche mit kleineren oder grösseren Treppen überbrückt werden. Dies erschwert den effizienten Arbeitsablauf für den Hauswart erheblich. Die Musikschulräume schliesslich sind klein, eng und akustisch ungeeignet. Als "Teamzimmer" dient eine Küche von wenigen Quadratmetern. Es stehen nur drei Instrumentalzimmer zur Verfügung. Weitere Zimmer sind ins Dachgeschoss des alten Schulhauses Feld ausgelagert. Das erschwert die Zusammenarbeit im Team der Musikschullehrpersonen erheblich.

Heutige Anforderungen nicht erfüllt

Aktuell sind jeweils zwei Garderoben einem Duschaum zugeordnet. Bei geschlechtergetrennter Nutzung der Garderoben ist das Duschen nach dem Sport problematisch und entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Ebenso, wie die Hallenhöhe von 6.50 m. Sie genügt den Anforderungen namentlich des in diesen Hallen sehr aktiven Volleyballclubs nicht. Schule und Vereine haben zu wenig Platz für ihr Material. Bei Turnieren und anderen Anlässen fehlt ein Office und Foyer für eine kleine Festwirtschaft. Schliesslich ist die ganze Anlage in keiner Art und Weise behindertengerecht: Viele Treppen und kein Lift.



Verschiedene Mängel

Die Halle 3 weist erhebliche statische Mängel auf. Die Erdbbensicherheit ist nicht gewährleistet. Ebenso sind die sanitären Einrichtungen in der ganzen Anlage höchst mangelhaft. Sie sind total veraltet, lassen sich nur mit grossem Aufwand reinigen und bleiben trotzdem hygienisch unzureichend. Und auch aus energetischer Sicht sind die Gebäude bedenklich. Im Sommer wird teilweise bei Temperaturen nahe der 30 Gradgrenze geturnt, während im Winter manchmal kaum die 15 Gradmarke erreicht wird. Viel zu viel Energie geht dabei über die Aussenhülle verloren, Kältebrücken sind zu zahlreich und die Dämmwerte höchst ungenügend.

Heizzentrale

Auch die Lebensdauer der Heizzentrale Feld mit ihren Fernwärmeleitungen und Unterstationen neigt sich mit 47 Jahren dem Ende zu. Sie entspricht bezüglich allgemeinem baulichem Zustand, ihrem Alter und ihrer Effizienz nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Während Fernwärmeleitungen und Unterstationen als Sofortmassnahme bereits im Jahr 2019 zu Lasten des Erneuerungsfonds ersetzt oder nachgerüstet wurden, bedarf die Heizzentrale noch der umfassenden Sanierung.



Störungsanfällige Wärmeverteilung

Die Wärmeverteilung und die Verteileraufbauten mit Pumpen, Schiebern, und diverse Aggregate sind alt, stark korrodiert, teilweise undicht und auch störungsanfällig. Die Regler der einzelnen Unterstationen verfügen über keine Kommunikation untereinander und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Durch die Temperaturhochhaltung des Fernwärmenetzes während den Sommermonaten entstehen hohe Energieverluste bei der Warmwassererwärmung. Zudem sind im Handel keine Ersatzteile für die Hauptsteuerung mehr erhältlich. Entsprechend ist die Betriebssicherheit nur bedingt gewährleistet und benötigt bei einem Ausfall einen aufwändigen provisorischen Betrieb zur Aufrechterhaltung. Die Leitungsdämmungen sind teilweise unvollständig und verursachen



grosse Energieverluste. Sie entsprechen nicht mehr den Vorschriften des aktuellen Energiegesetzes.



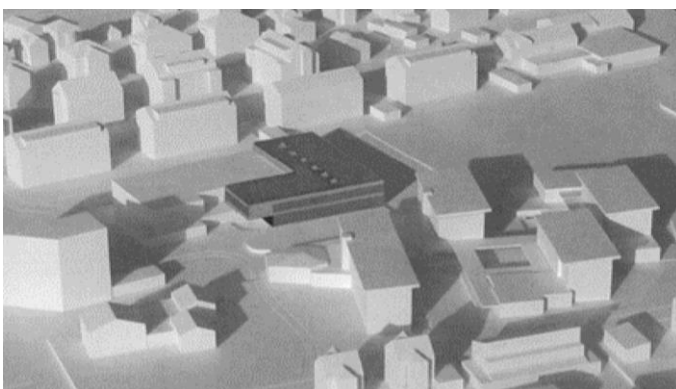
Abgelaufene Lebensdauer

Einer der beiden unabhängigen Heizkessel wurde 2017 ersetzt, während der zweite noch aus dem Jahr 1993 stammt. Er ist mit einem Zweistoffbrenner, Heizöl und Erdgas, ausgestattet und hat seine technische Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren bei weitem überschritten. Die Stillstands- und Bereitschaftsverluste sind sehr hoch, was auch an der Überhitzung der Heizzentrale zu erkennen ist. Auch die Abgasbelastung des bestehenden Kessels ist hoch und die gesetzlichen Vorgaben können nur noch knapp eingehalten werden. Der alte Heizkessel läuft mit einem geschätzten Wirkungsgrad von 30 bis 50% – im Vergleich dazu weisen Heizkessel der neuesten Generation einen Wirkungsgrad von 90 bis 95% auf

– und die nicht dem effektiven Energieverbrauch angepassten Drehzahlen der Umwälzpumpe haben einen viel zu hohen Stromverbrauch zu Folge.

2.4 Neubau oder Sanierung

Ob eine Sanierung oder ein Neubau die wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt, wurde mittels einer umfassenden Bauanalyse und einer Machbarkeitsstudie geklärt. Diese kam zum Schluss, dass die 1974 erstellte Doppelturnhalle für rund fünf Millionen Franken zwar sanierbar wäre, die zu treffenden Massnahmen, um technisch sowie energetisch für die nächsten 25 Jahre gerüstet zu sein, jedoch nicht garantiert werden könnten. Dagegen sei die Sanierung der 1956 erstellten Halle 3 inkl. Hauswartwohnung (Musikschule) nicht mehr

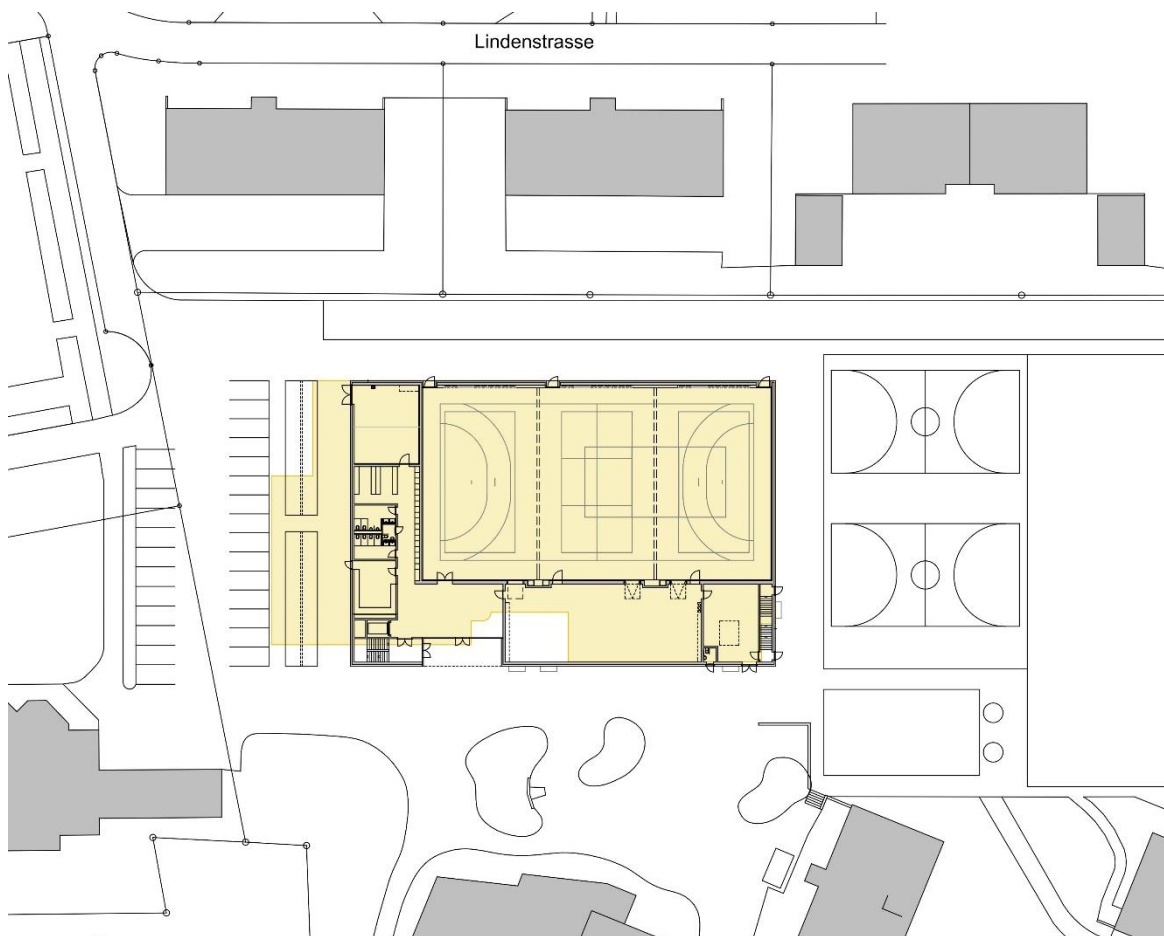


denkbar. Die Halle müsste in allen Bereichen aufgerüstet werden, was die Kosten eines Neubaus erreichen würde. In der Folge wurde auch eine Variante studiert, welche die Sanierung des Gebäudekomplexes von 1974 mit einem Neubau Einfachturnhalle und Musikschulzentrum kombinieren würde. Für einen solchen Neubau wurden Kosten von 6.8 Millionen Franken errechnet. Gesamt-

haft hätte das Investitionsvolumen für Sanierung Doppelturnhalle und Neubau Einfachturnhalle / Musikschule also rund 11.8 Millionen Franken betragen. Dieser Betrag liegt nahe an den Kosten für einen umfassenden Neubau. Trotzdem kann nicht gewährleistet werden, dass der Baukörper technisch sowie energetisch für die nächsten 25 Jahre gerüstet ist. Darum entschied sich der Gemeinderat für einen Neubau und gegen eine Sanierung.

2.5 Projekt

Das Projekt von Heinz Eggenberger, Architekturbüro Zöllig + Eggenberger AG, Flawil, sieht nach dem Rückbau des bestehenden Turnhallenkomplexes (im Situationsplan gelb eingefärbt) an gleicher Stelle einen Neubau vor. Die Erschliessung erfolgt wie bis anhin über die Lindenstrasse.



Situationsplan¹ Turnhalle und Musikschulzentrum Feld, Landbergstrasse 45

Projektbeschreibung

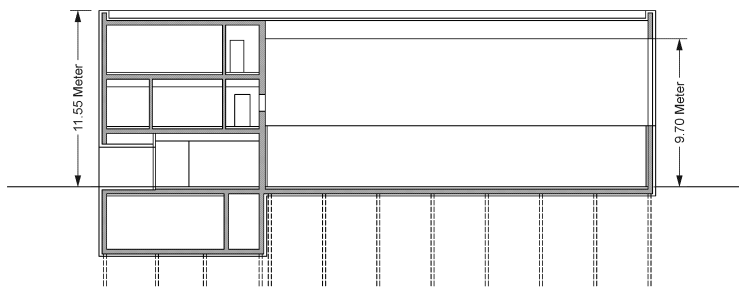
Der Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld kommt aufgrund von ortsbaulichen und funktionalen Überlegungen mit seiner Westfront an die Lindenstrasse zu stehen. Die dort bestehenden Parkplätze werden erhalten. Zudem werden Fahrradunterstände erstellt, weil der im heutigen Untergeschoss befindliche Veloabstellraum wegfällt. Auf der Süd-, Ost- und Nordseite wird der Neubau, auch gleich wie der heutige Turnhallenkomplex, an den Pausenplatz, den Allwetterplatz und die Laufbahn grenzen.

¹ Sämtliche im Vernehmlassungsbericht integrierten Pläne und Schnitte sind während der Vernehmlassungsfrist auch im Gang des 2.Obergeschosses des Gemeindehauses ausgehängt und im Internet unter www.flawil.ch – Aktuelles - Vernehmlassungen abrufbar.

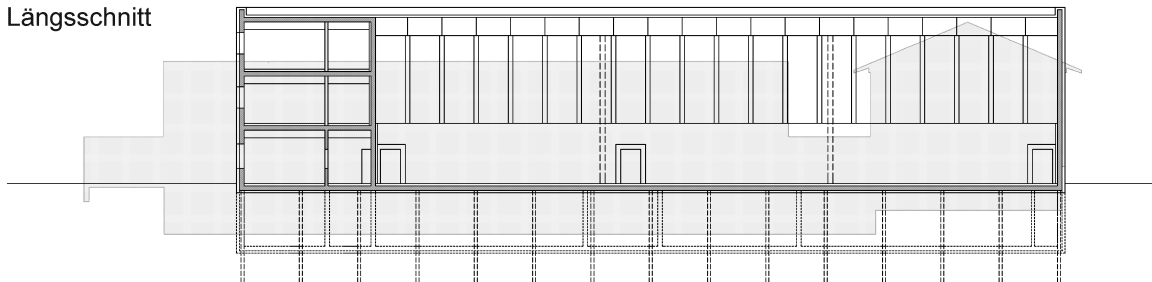


Die Gemeinde ist als Energiestadt bestrebt, dass Flawil bei seiner Entwicklung auf eine ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit achtet. Turnhalle und Musikschulzentrum Feld werden in Regelbauweise erstellt. Das kompakte Volumen von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld mit 54.3 Meter Länge, 36,5 Meter Breite und 11.5 Meter Höhe ist als schlichter Zweckbau konzipiert und erstreckt sich über drei Stockwerke. Der grosse Sportbereich beherbergt im Wesentlichen eine Dreifachhalle, die Materialräume und die Garderoben. Im Westflügel sind das Musikschulzentrum sowie Foyer und Office untergebracht. Die drei Stockwerke sind mit Treppenhaus, Lift und einer Fluchttreppe erschlossen.

Querschnitt



Längsschnitt



Plan Quer- und Längsschnitt

Fassade

Beim Gebäudekomplex handelt es sich um einen Betonbau. Die Fassaden zeichnen sich durch ihre Schlicht- und Kompaktheit aus. Die hohen Fenster der Nordfassade ermöglichen genügend Lichteinfall in die Hallen. Mit Ausnahme des Fensters im Treppenhaus sind die restlichen Fenster als Lichtbänder angeordnet. Die definitive Materialisierung der Fassaden wird Bestandteil des Detailprojekts sein.

Ostfassade



Westfassade



Nordfassade



Südfassade



Ansicht Ost- und Nordfassade

Ansicht West- und Südfassade

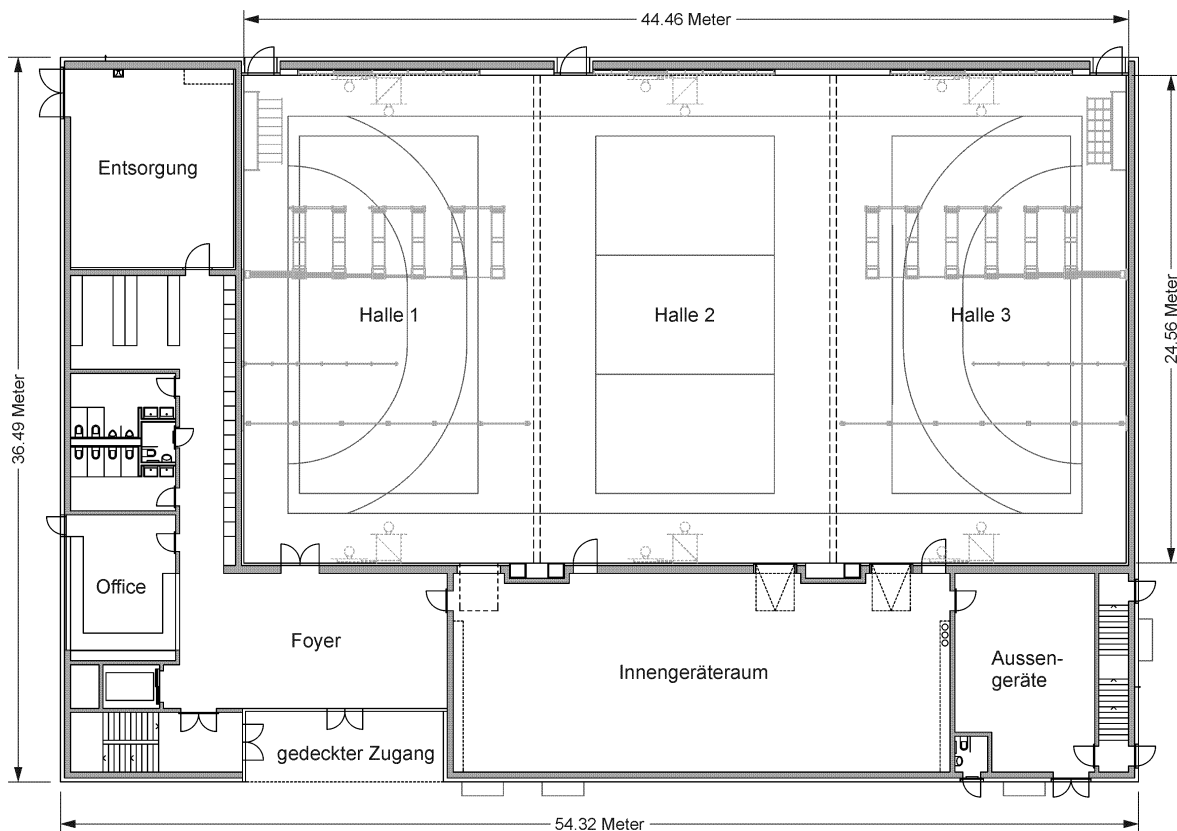
Dach

Das Flachdach des Neubaus wird mit seiner grossen Fläche für die Photovoltaik-Anlage und die thermischen Module der Heizzentrale genutzt. Einzig die Oblichter, welche Tageslicht in den Flur des Musikschulzentrums und das Fluchttreppenhaus bringen, sowie die Liftüberfahrt unterbrechen diese Nutzfläche.

Aussenbereich

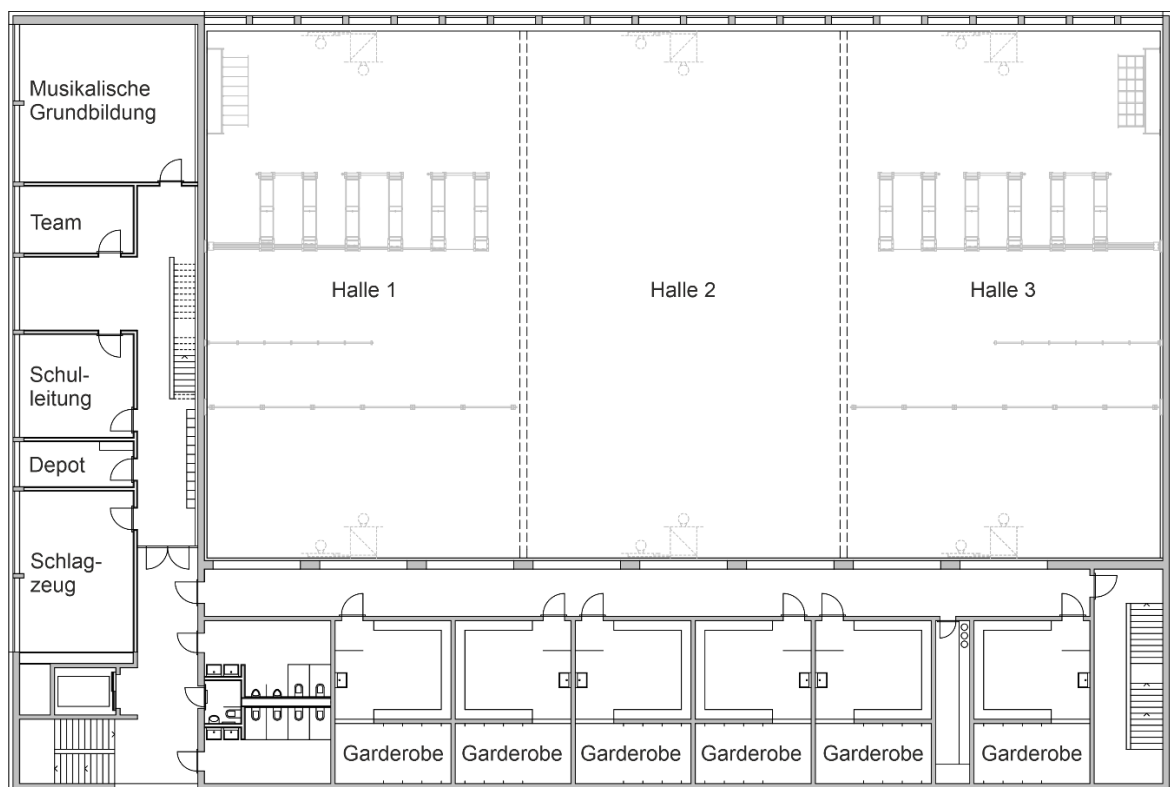
Da das neue Gebäude an der gleichen Stelle wie die bestehende Turnhalle zu stehen kommt, ist keine Anpassung des Aussensportbereiches nötig. Jedoch müssen der Allwetterplatz und die Aussenbeleuchtungsanlage saniert werden. Weil beides in die Jahre gekommen ist, wird diese Sanierung unabhängig vom Neubauprojekt über die Erfolgsrechnung erfolgen. Jedoch macht es Sinn dieses Vorhaben koordiniert, nach Fertigstellung des Neubaus anzugehen. Die Platzierung der Fahrradunterstände vor der Westfassade ermöglicht eine geeignete Zufahrt für die Oberstufenschülerinnen und -schüler. Der Pausenplatz auf der Südseite schliesslich, wird dem Niveau des neuen Gebäudes angepasst. Aktuell erstreckt er sich über drei Ebenen, welche mit der neuen Pausenplatzgestaltung entfallen. So muss kein Gefälle mehr überbrückt werden, was den Zugang, insbesondere für Menschen mit Handicap, erleichtert.

Raumprogramm



Grundriss Erdgeschoss

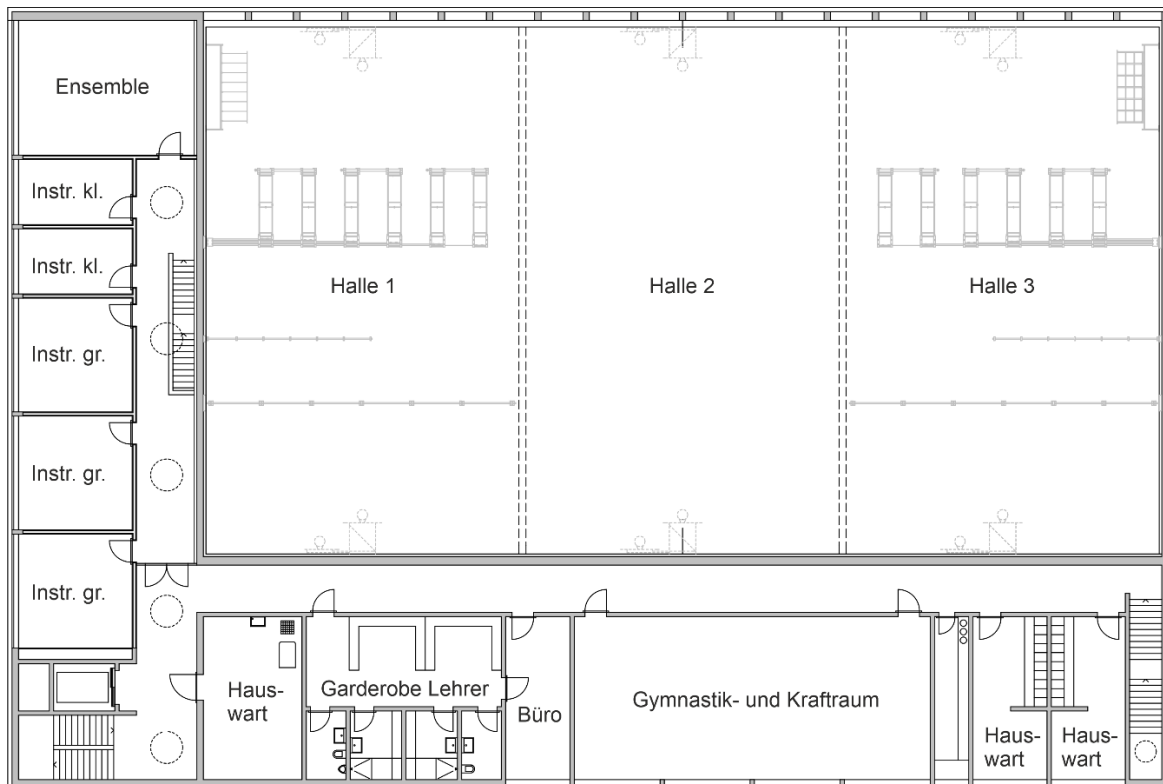
Das Erdgeschoss wird über das Treppenhaus betreten, welches als Windfang dient und gelangt so ins Foyer. Auf der Westseite befinden sich das Office, die Toiletten sowie eine grosse Anzahl an Schränken für das Vereinsmaterial. Abgeschlossen wird dieser Bereich durch einen Entsorgungsraum für den Hauswartdienst, der auch von aussen zugänglich ist. Der Turnbereich ist als Doppelhalle B (44 x 23.5 x 8 Meter gemäss Norm des Bundesamtes für Sport) konzipiert, doch aufgrund der Bedürfnisse des Volleyballclubs mit 24.5 Meter um einen Meter breiter und mit 9.7 Meter um fast zwei Meter höher. Dank zwei Trennwänden kann er in drei Hallen unterteilt und bespielt werden. Die Halle 2 ist nicht mit Deckengeräten (Ringe, Reckstangen, Gitterleitern) ausgerüstet. Innen- und Aussengeräteräume grenzen direkt an die Hallen. Der Innengeräteraum erschliesst die Hallen 2 und 3. Der Aussengeräteraum befindet sich an der Nordostecke des Gebäudes. Darin integriert ist eine Aussentoilette.



Grundriss 1. Obergeschoss

Über das Treppenhaus oder den Lift kann das 1. Obergeschoss erreicht werden. Es beherbergt im Wesentlichen das Musikschulzentrum und die Garderobenräume. Die Musikschule ist vom Sportbereich baulich und akustisch abgetrennt, so dass sich im Betrieb möglichst keine Konflikte ergeben. Die Toilettenanlagen werden von beiden Bereichen gemeinsam genutzt. Das Musikschulzentrum erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss, welche mit einer internen Treppe verbunden sind. Im 1. Obergeschoss befinden sich Schulleitungsbüro, Teamzimmer, Instrumentendepot, ein Ensembleraum (ausgerüstet als Schlagzeugraum) sowie ein Zimmer für den "Musikalischen Grundschulunterricht". Die sechs Garderobe-

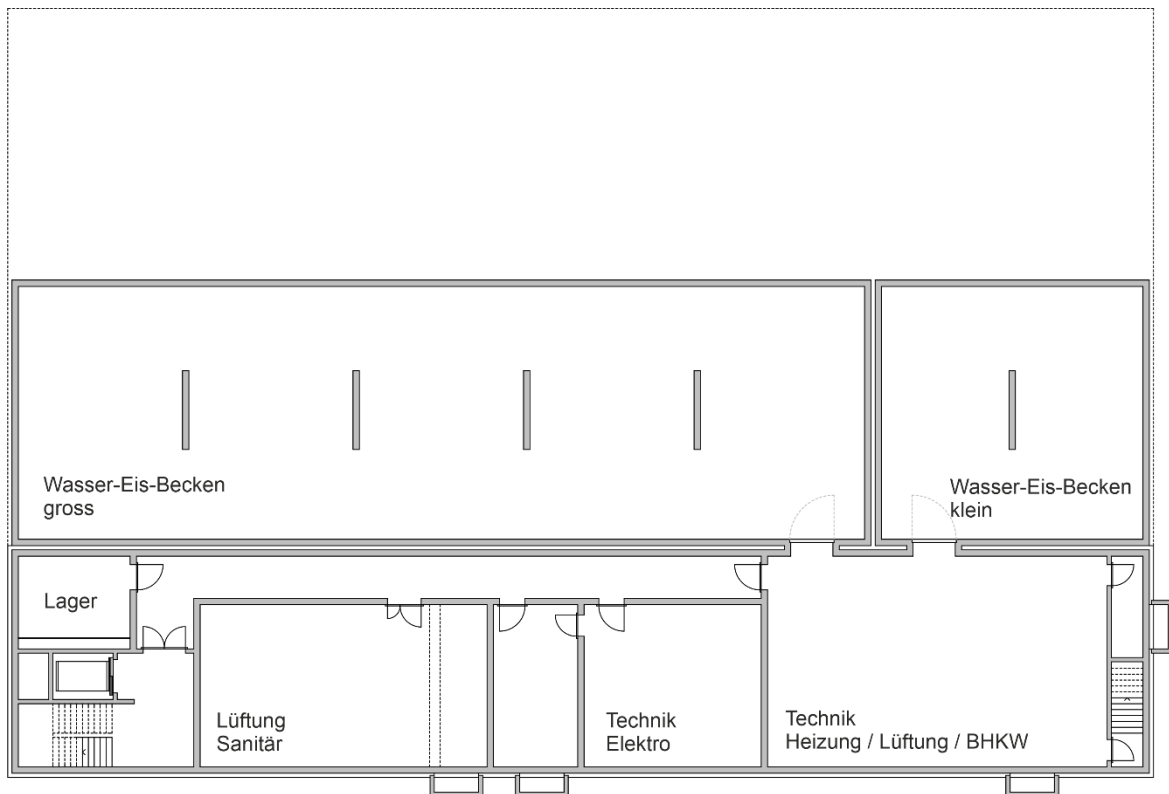
ben verfügen über je einen eigenen Duschbereich. Sie sind mit einer Sichtschutzwand unmittelbar beim Eingang vor Einblicken aus dem Flur geschützt. Dieser Flur dient gleichzeitig als Galerie, indem er direkte Sicht in die Hallen gewährt.



Grundriss 2. Obergeschoss

Der Musikschulbereich im 2. Obergeschoss besteht aus fünf Instrumentalräumen und einem weiteren Ensemblezimmer. Im Sportbereich sind Material- und Umkleieräume für den Hauswartdienst, Garderobe und Büro für die Lehrpersonen sowie ein Gymnastik- und Kraftraum angesiedelt. Bei Vereinsanlässen kann die Garderobe der Lehrpersonen für Turnierleitung, Schiedsrichter oder eine siebte Mannschaft eingesetzt werden. Der Gymnastikraum bildet eine sinnvolle Ergänzung der Turnhalle, namentlich für Tanzsportarten, Kleinkinder- oder Seniorenturnen.

Durch den Rückbau des alten Turnhallenkomplexes geht die Unterkellerung verloren. Würde beim Neubau auf diese verzichtet, wäre auf der gesamten Grundfläche eine Pfahl- fundation notwendig, um die Tragfähigkeit für die Bodenplatte sicher zu stellen. Mit der Platzierung der Räume für Haustechnik und Heizzentrale, insbesondere dem Wasser-Eis-Speicher, kann auf einen Grossteil der Pfählung verzichtet werden. Dies bei gleichbleibenden Kosten. So wurden auf der Südseite die Haustechnikräume dem Wasserspeicher vorgelagert. Sie sind durch ein Treppenhaus und einen Lift erschlossen und beinhalten die Anlagen für Lüftung, Elektrotechnik und Heizung bzw. Blockheizkraftwerk. Der Wasser-Eis-Speicher, aufgeteilt in zwei Räume, ist für Wartungsarbeiten über den Heizraum zugänglich.



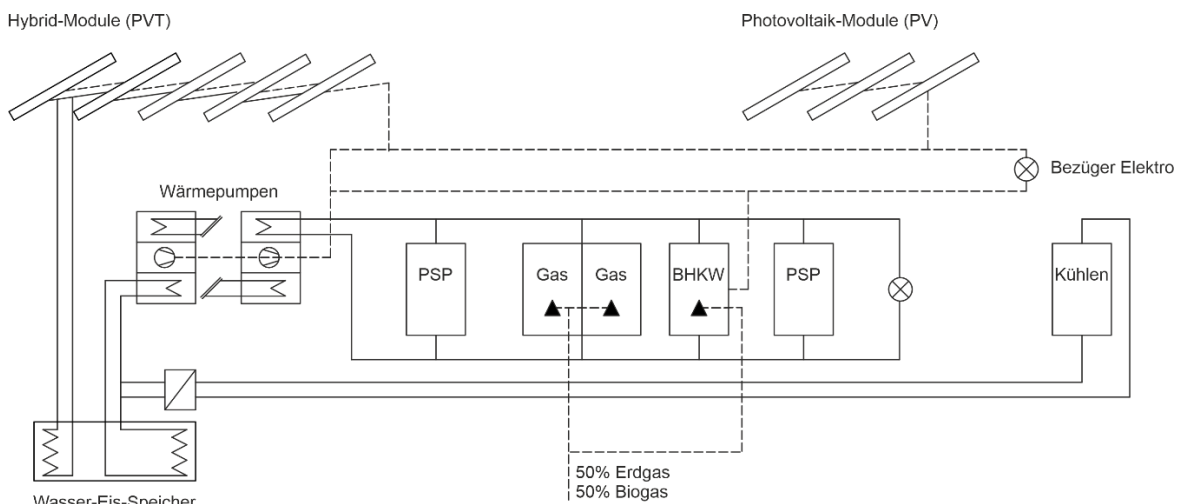
Grundriss Untergeschoss

Heizzentrale

Die Heizzentrale wird als moderne und zukunftsgerichtete Anlage mit 90% erneuerbarer Energie im Untergeschoss des Gebäudes geplant. Sie dient nicht nur dem Turnhallenneubau, sondern ersetzt die alte Zentrale des Nahwärmeverbundes im Oberstufenschulhaus, die das Oberstufenzentrum, den Kindergarten, die Seniorenwohnungen, den Lindensaal, die evangelische Kirche sowie das alte und neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt. Wegen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Verbraucher (ältere Gebäude mit Heizkörper und hoher Temperatur, Fussbodenheizungen mit niedriger Temperatur, schnell viel Heisswasser für Duschen in der Turnhalle etc.) wurden weder eine Schnitzelheizung noch eine Erdwärmesonde gewählt, da damit die Bedürfnisse nicht optimal abgedeckt werden können.

Die primäre Energie kommt mit über 70% von der Sonne mittels thermischen Modulen (PVT-Absorber) auf dem Dach, die einen grossen Latentwärmespeicher (Wasser-Eis-Speicher) mit 1'400'000 Liter im Untergeschoss im Sommer auf 30 Grad aufheizen. Mit einer Wärmepumpe wird im Winter dem Latentwärmespeicher Energie entzogen und die verschiedenen Temperaturen für die Verbraucher bereitgestellt. Dem Speicher kann so viel Energie entzogen werden, dass das Wasser im Speicher kurzfristig gefriert. Gleichzeitig kann mit dem Speicher im Sommer das Gebäude leicht gekühlt werden. Für die grossen Warmwasser-Verbraucher wie Turnhalle und Seniorenwohnungen wird ein Blockheizkraftwerk eingebaut, das unabhängig von der Heizung das gesamte Jahr durch Wärme und Strom produziert. Die überschüssige Wärme wird wiederum im Latentwärmespeicher zwischengelagert. Um die Anlage optimal auszulasten, wird die Spitzenenergie über einen

Gaskessel bereitgestellt, der gleichzeitig als Ausfallsicherung dient. Der Gaskessel wird mit mindestens 50% Biogas geheizt, das aus der Grüngutsammlung von Flawil stammt und in Niederuzwil vergärt und zu Biogas aufbereitet wird. Auf dem Dach sind über 1'400m² Photovoltaik installiert. Diese liefern die gesamte elektrische Energie für die Heizzentrale. Sonne und Grüngut heizen somit über 90% der öffentlichen Gebäude des Nahwärmeverbundes.



Konzeptzeichnung der Heizzentrale mit Latentwärmespeicher

2.6 Baukosten und Finanzierung

Die Baukosten von insgesamt 15'857'700 Franken (inkl. MwSt.; Genauigkeit +/- 15 %) für den Neubau "Turnhalle und Musikschulzentrum Feld" und die Heizzentrale sowie deren jeweilige Finanzierung werden nachfolgend separat aufgeführt.

Neubau "Turnhalle und Musikschulzentrum Feld"

Die Kostenschätzung für den Neubau beläuft sich auf total 13'865'000 Franken (inkl. MwSt.; Genauigkeit +/- 15 %). Diese teilen sich wie folgt auf:

BKP	Bezeichnung	Kosten (CHF)	Abschreibungs-dauer
0	Grundstück	15'300	keine
1	Vorbereitungsarbeiten	1'029'000	25 Jahre
2	Gebäude	10'277'500	25 Jahre
3	Betriebseinrichtungen	430'000	4 Jahre
4	Umgebung (inkl. Parkierung, Veloständer)	1'423'800	40 Jahre
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	430'000	25 Jahre
9	Ausstattung	259'400	4 Jahre
	Total Baukosten	13'865'000	

Die Baukosten für den Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum sind zu aktivieren. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 21. November 2017 werden nach dem neuen Rechnungsmodell für St.Galler Gemeinden (RMSG) Anlagegüter über verschiedene Nutzungsdauern wie vorgängig ersichtlich zu Lasten der Erfolgsrechnung linear abgeschrieben.

Entsprechend werden die Abschreibungen die Erfolgsrechnung während den ersten vier Jahren mit rund 677'000 Franken, die folgenden 21 Jahre mit rund 505'000 Franken und schliesslich die verbleibenden 15 Jahre mit 35'000 Franken belasten.

Durch die Kombination des Turnhallenneubaus mit dem Musikschulzentrum und in der Folge dem Zusammenzug aller Musikschulräume an einem Ort, werden im alten Schulhaus Feld die heute von der Musikschule belegten Räume im 2. Obergeschoss frei. In den nächsten Jahren werden die Schülerzahlen der Primarschule kontinuierlich ansteigen. Das bedeutet, dass künftig mehr Klassen geführt werden müssen und entsprechend mehr Schulraum benötigt wird. Zudem haben die Einführung der Blockzeiten aber auch neue Unterrichtsformen und -angebote einen wesentlichen Einfluss auf den Schulraum, insbesondere was den Bedarf an Gruppen- und Therapieräumen betrifft. In den vergangenen Jahren war dieser Einfluss mindestens so gross wie jener der Schülerzahl. Berücksichtigt man diese Anforderungen an den Schulraumbedarf, so steht in Flawil künftig nicht genügend Schulraum zur Verfügung. Entsprechend könnten die jetzigen Räume der Musikschule im alten Schulhaus Feld durch die Primarschule bestens genutzt werden und es würden keine teuren Provisorien benötigt.

Provisorium

Im Projekt nicht enthalten sind die Kosten für ein Provisorium. Diesbezüglich hat die Liegenschaftsverwaltung verschiedene Abklärungen vorgenommen. Als Provisorium geeignet wäre eine Leichtbau-Einfachhalle mit Geräteraum, Garderoben und Technikraum auf dem Lindensaalparkplatz oder auf dem Allwetterplatz neben der Reithalle. Eine solche käme im Mietverhältnis, nach Ergänzung mit Heizungs- und Lüftungsanlage, über die gesamte Bauzeit auf ca. 770'000 Franken zu stehen. Der Gemeinderat möchte auf Grund der hohen Kosten auf ein solches Provisorium verzichten. Vielmehr sollen sich während der Bauzeit Schule und Vereine etwas einschränken, auf andere Turnhallen ausweichen und alternative Möglichkeiten (Lindensaal, Kletterhalle, Hallenbad, Fitnesszentrum, Outdoor, etc.) für ihren Unterricht bzw. ihr Training suchen. Die Musikschule kann während der Bauzeit Räume der Primarschule oder Oberstufe benützen.



Heizzentrale

Die Kostenschätzung für die Heizzentrale beläuft sich auf total 1'992'700 Franken (inkl. MwSt.; Genauigkeit +/- 15 %). Diese teilen sich wie folgt auf:

Bezeichnung	Kosten neu (CHF)
Photovoltaikanlage und thermische Module	678'600
Wasserspeicher	430'800
Wärmeerzeugung	468'400
Verteilanlagen	231'700
Elektroinstallationen	107'700
Honorare	76'500
Total Baukosten inkl. MwSt.	1'992'700

Die Baukosten der Heizzentrale sind zu aktivieren und gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 21. November 2017 nach dem neuen Rechnungsmodell für St.Galler Gemeinden (RMSG) während 20 Jahren linear über die Erfolgsrechnung abzuschreiben. Die Abschreibungen betragen jährlich rund 100'000 Franken.

Es wird mit einem Wärmebezug von jährlich rund einer Million Kilowattstunden (kWh) gerechnet. Den Bezüglern (Evang.-ref. Kirchgemeinde, Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil und Gemeinde Flawil) wird ein Energiepreis von rund 18 Rp./kWh verrechnet. Darin ist ein Anteil von 10 Rp./kWh für die Refinanzierung der Heizzentrale eingerechnet. Daher werden die jährlichen Abschreibungskosten die Erfolgsrechnung nicht belasten.

Nettoverschuldung

Im Moment verfügt die Gemeinde Flawil über ein Nettovermögen von rund 80% der einfachen Steuer. Die vorgesehene Investition für das Projekt "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale" wird dieses um 100% bis 120% belasten. Auch mit den zusätzlich vorgesehenen Investitionen in anderen Bereichen (z.B. Marktplatz, Wiler-/St.Gallerstrasse) wird der vom Gemeinderat festgelegte Alarmwert von 200% der einfachen Steuer für die Nettoverschuldung jedoch nicht erreicht.

Kreditbedarf (Urnenabstimmung)

Der Kreditbedarf für das Projekt "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale" beträgt gemäss Kostenvoranschlag 15'857'700 Franken. Die Projektierungskosten, welche mit bestehenden Krediten bereits abgerechnet wurden, sind nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Gestützt auf die Gemeindeordnung der Gemeinde Flawil entscheiden die Stimmberechtigten der Gemeinde Flawil bei einmaligen neuen Ausgaben über drei Millionen Franken an der Urne.



3 Fazit des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat das dargestellte Projekt detailliert geprüft. Er spricht sich einstimmig für den Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale aus. Dies aus folgenden Gründen:

- Turnhalle, Musikschule und Heizzentrale sind in die Jahre gekommen und müssen dringend erneuert werden.
- Eine Sanierung ist entweder kaum möglich oder entspricht beinahe den Kosten für einen Neubau.
- Die heutigen Ansprüche seitens Benutzer und Umwelt bedürfen einer zeitgemässen und funktionalen Infrastruktur.
- Die Investitionen für das Projekt sind für die Gemeinde finanzierbar. Sie erhöhen die Verschuldung, dies jedoch in einem vertretbaren Rahmen.

4 Terminplan

Gestützt auf die Gemeindeordnung der Gemeinde Flawil entscheiden die Stimmberechtigten der Gemeinde Flawil bei einmaligen neuen Ausgaben bis 3 Millionen Franken an der Bürgerversammlung und über 3 Millionen Franken an der Urne.

Der Gemeinderat sieht folgenden Terminplan vor:

Datum	Arbeiten / Entscheid
11. Januar 2020 bis 1. März 2020	Vernehmlassungsverfahren
März 2020	Auswertung Vernehmlassungsantworten
März 2020	Entscheid des Gemeinderates über weiteres Vorgehen
Mai/Juni 2020	Erstellung und Genehmigung des Abstimmungsgutachtens
September 2020	Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung
27. September 2020	Urnenabstimmung
Oktober 2020	Bestellung der Baukommission, Erarbeitung des Detailprojekts



5 Vernehmlassung

Vernehmlassungsfragen

Im Sinne der Mitwirkung der Bevölkerung wird über das geplante Projekt "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale" eine Vernehmlassung durchgeführt. Die Bevölkerung hat die Möglichkeit, sich generell zum geplanten Projekt zu äussern. Zudem interessiert den Gemeinderat die Meinung der Bevölkerung zu folgenden Aussagen:

1. Ich befürworte den Entscheid des Gemeinderates, dass Turnhalle und Musikschulzentrum Feld nicht saniert, sondern neu gebaut werden sollen.
 Ja Nein
2. Ich befürworte, dass der Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld an gleicher Lage wie der jetzige Turnhallenkomplex zu stehen kommt.
 Ja Nein
3. Ich befürworte den Entscheid des Gemeinderates, während der Bauphase auf ein Provisorium zu verzichten und stattdessen teilweise auf Alternativen für die Schule und die Vereine zu setzen.
 Ja Nein
4. Es macht Sinn, den Neubau der Turnhalle mit einem Musikschulzentrum zu ergänzen und damit die heute in verschiedenen Gebäuden untergebrachte Musikschule an einem Ort zu konzentrieren.
 Ja Nein
5. Ich befürworte den Neubau einer mit über 90 % erneuerbarer Energie betriebenen Heizzentrale, welche im Nahwärmeverbund das Oberstufenzentrum, den Turnhallenkomplex, den Kindergarten, die Seniorenwohnungen, den Lindensaal, die evangelische Kirche sowie das alte und neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt.
 Ja Nein

6. Wünsche / Anregungen / Bemerkungen:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



Vernehmlassungsfrist

Parteien, Verbände, Vereinigungen und sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Flawil werden gebeten, ihre Stellungnahme dem Gemeinderat Flawil online via www.flawil.ch, mittels Vernehmlassungsformular oder durch eine separate Vernehmlassungsantwort **bis spätestens Sonntag, 1. März 2020**, einzureichen.

Nach der Auswertung der Vernehmlassung wird der Gemeinderat über das weitere Vorgehen entscheiden und die Bevölkerung entsprechend informieren.

Vernehmlassungsbericht

Der Vernehmlassungsbericht kann telefonisch bei der Ratskanzlei unter der Telefonnummer 071 394 17 60 oder via E-Mail (gemeinde@flawil.ch) bestellt werden. Im Weiteren ist der Vernehmlassungsbericht auf der Website der Gemeinde Flawil www.flawil.ch unter der Rubrik "Aktuelles / Vernehmlassungen" abrufbar.

Der Vernehmlassungsbericht wurde zudem den Ortsparteien und den Anspruchsgruppen des Projekts "Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale" zugestellt.

Schlussfolgerungen

- Flawil ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen.
- Der Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale symbolisiert eine positive Vorwärtsstrategie.
- Ziel dieses Vernehmlassungsberichts ist es, Sie über das geplante Projekt und die sich ergebenden finanziellen Konsequenzen zu informieren sowie Ihre Meinung zum geplanten Projekt zu erfahren.

Flawil, 10. Dezember 2019

Gemeinde Flawil

Gemeinderat

Elmar Metzger
Gemeindepräsident

Marc Gattiker
Ratsschreiber