



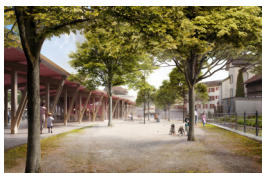
# Neugestaltung Marktplatz

# Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach

# Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld

**Urnenabstimmung vom 7. März 2021**

Gutachten und Antrag des Gemeinderates



Visualisierung: © Nightnurse Images, Zürich

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort und Empfehlung des Gemeinderates

|                              |        |     |
|------------------------------|--------|-----|
| Vorwort des Gemeinderates    | Seiten | 3–4 |
| Empfehlung des Gemeinderates | Seite  | 5   |

## Erste Vorlage: Neugestaltung Marktplatz

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| Worum geht es? Das Wichtigste in Kürze ...        | Seiten | 6–7   |
| Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates | Seiten | 11–23 |

## Zweite Vorlage: Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| Worum geht es? Das Wichtigste in Kürze ...        | Seite  | 8     |
| Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates | Seiten | 24–37 |

## Dritte Vorlage: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| Worum geht es? Das Wichtigste in Kürze ...        | Seiten | 9–10  |
| Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates | Seiten | 38–56 |

# Vorwort und Empfehlung des Gemeinderates

## Vorwort

Geschätzte Stimmbürgerinnen  
und Stimmbürger

Der 7. März 2021 ist ein für Flawil wegweisender Tag. Der Stimmbürgerschaft werden drei Sachgeschäfte, welche auf die Entwicklung und das Zusammenleben unseres Dorfes Auswirkungen haben, zur Abstimmung unterbreitet.

Viele Entwicklungen um uns herum passieren ganz unabhängig davon, ob wir sie nun wollen oder nicht. Unsere Handlungsmöglichkeiten beschränken sich darauf, diese Veränderungen positiv zu gestalten – oder sie einfach geschehen zu lassen. Geschehen lassen ist für den Gemeinderat keine Option. Der Gemeinderat möchte das Dorf Flawil aktiv weiterentwickeln. Für diese und die nächste Generation.

Das Jahr 2020 war aufgrund der Corona-Krise ein herausforderndes Jahr. Der Gemeinderat möchte mutig in die Zukunft schauen und jetzt bewusst Investitionen tätigen.

Zum einen möchte der Gemeinderat den Marktplatz neu gestalten. Auf dem Marktplatz soll ein Kulturhaus mit offener Markthalle und Tiefgarage entstehen. Die Neugestaltung des Marktplatzes hat

das Potenzial, den verschiedenartigen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen, und zwar an einer besonders wirksamen Stelle im Dorf: Der sichtbare Erfolg des Einzelhandels ist die Vorbedingung für eine lebendige, anziehende Ortsmitte. Dafür braucht es attraktive Parkplätze: leicht auffindbar an einem gut frequentierten Ort gelegen. Der Kulturraum braucht Präsenz im Ort, bevor er seinerseits für Präsenz sorgen kann. Auf dem Marktplatz hat er genügend Umschwung, sodass sich Synergien entwickeln zwischen Marktbetrieb, Kinderspiel, Verweilen und Kulturveranstaltung. Kulturraum und Tiefgarage: Die beiden so gegensätzlichen Aufgaben, welche die Neukonzeption des Marktplatzes ausgelöst haben, finden zusammen unter einem grossen Dach. Dieses Dach markiert zeichenhaft den Aufbruch aus der Vergangenheit der Dauerprovisorien in die Zukunft der lebendigen Ortsmitte.

Ebenfalls über den Marktplatz soll zukünftig der Tüfibach fliessen. Nicht aus Gründen des Ortsbildes, sondern wegen des Hochwasserschutzes. Hochwasser kann einen Grossteil der Bevölkerung betreffen. Gewitter mit grosser punktueller Regenmenge haben in den vergangenen Jahren zugenommen. Die Gemeinden sind verpflichtet, das bestehende Gefahren- und Schadenpotenzial zu vermindern. Mit dem vorliegenden Hoch-

wasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach kann für einen grossen Teil des Flawiler Dorfzentrums die Hochwassergefahr gebannt werden. Das Projekt «Neugestaltung Marktplatz» und das Hochwasserschutzprojekt sind aufeinander abgestimmt. Sie können jedoch unabhängig voneinander realisiert werden.

Schliesslich möchte der Gemeinderat nicht nur in die Kultur, in die Parkierung und in die Sicherheit investieren, sondern auch den Schülerinnen und Schülern sowie dem vielfältigen Vereinsleben eine neue Dreifachhalle mit Musikschulzentrum ermöglichen. Der Turnhallenkomplex Feld der Oberstufe ist in die Jahre gekommen und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Die neue Dreifachhalle mit zeitgemässer Grundausstattung ist für den Jugend-, Vereins- und Erwachsenensport ein Gewinn. Eine öffentliche Vernehmlassung zeigte auf, dass eine Dreifachhalle gewünscht wird. Die IG Nachhaltige Zukunft Flawil regte im November 2020 beim Gemeinderat an, den Neubau als Holzbau zu erstellen. Dies hat der Gemeinderat gehört. Ebenfalls mit dem Neubauprojekt soll mit der Heizzentrale eine moderne und zukunftsgerichtete Anlage mit 90 Prozent erneuerbarer Energie realisiert werden. Sie dient nicht nur dem Neubau der Turnhalle und des Musikschulzentrums, sondern ersetzt die alte Zentrale des Nahwärmeverbunds. Der Gemeinderat trägt eine finanzielle, aber auch eine ökologische Verantwortung. Aus finanziellen Gründen unterbreitet er der Bürgerschaft als Hauptantrag

die Ausführung als Betonbau. Als Variante, insbesondere aus ökologischen Gründen, unterbreitet der Gemeinderat der Bürgerschaft eine Ausführung als Holzbau. Die Mehrkosten eines Holzbaus betragen 742'000 Franken. Für den Gemeinderat sind beide Varianten genehmigungsfähig, weshalb er bei der Stichfrage auf die Empfehlung einer der beiden Varianten verzichtet.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass am 7. März 2021 über ein sehr hohes Investitionsvolumen abgestimmt wird. Der Finanzhaushalt der Gemeinde Flawil ist solid. Per 31. Dezember 2019 verfügt die Gemeinde Flawil über ein Nettovermögen von knapp 7,4 Millionen Franken. Aufgrund der anstehenden Investitionen sieht die Finanzplanung ab 2021 eine Neuverschuldung vor. Diese ist sogar dann vertretbar, wenn alle geplanten Investitionen zum vorgesehenen Zeitpunkt ausgeführt werden können. Klar ist zudem, dass bei Annahme der Sachvorlagen am 7. März 2021 die jährlich wiederkehrenden Abschreibungen ins Gewicht fallen und dies Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung der Gemeinde haben wird. Im Finanzplan wurde dies jedoch bereits berücksichtigt.

## **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt ...

... ein **JA** zur Neugestaltung des Marktplatzes.

... ein **JA** zum Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach.

... ein doppeltes **JA** zum Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale (ein JA zum Hauptantrag «Betonbau» sowie ein JA zum Variantenantrag «Holzbau»).

Flawil, 12. Januar 2021

### **Gemeinde Flawil**

Gemeinderat

Elmar Metzger  
Gemeindepräsident

Marc Gattiker  
Ratsschreiber

# Erste Vorlage: Neugestaltung Marktplatz

## Worum geht es?

### Das Wichtigste in Kürze

Die zukünftige Entwicklung des Marktplatzes von Flawil wird in der Gemeinde seit Jahrzehnten diskutiert. Schon vor rund 40 Jahren wurde ein Projektwettbewerb zur Marktplatzgestaltung durchgeführt. Doch alle Bemühungen blieben bisher erfolglos. Dies soll sich nun ändern. Der Gemeinderat will an diesem wichtigen Ort im Dorfzentrum ein städtebauliches Zeichen setzen und legt deshalb ein Projekt vor, welches den Bau eines Kulturhauses mit offener Markthalle und Tiefgarage vorsieht. Das Bauprojekt ist aus einem Studienauftrag hervorgegangen, den der Gemeinderat im Jahr 2017 durchführte. Damals war die spontane Beurteilung des Projekts durch die vielen Ausstellungsbesucherinnen und Ausstellungsbesucher äusserst positiv.

Danach wurde das Siegerprojekt des Studienauftrags durch das Architektenteam Schmid Landschaftsarchitekten und Esch Sintzel Architekten aus Zürich weiterentwickelt. Eine breit abgestützte Begleitgruppe sorgte mit ihren Impulsen dafür, dass ein Projekt entstand, welches die Bedürfnisse und Eigenheiten von Flawil berücksichtigt. Auch die Bevölkerung konnte mitwirken. An Informations- und Workshop-Veranstaltungen waren Direktbetroffene sowie Anspruchsgruppen aus

der Bevölkerung eingeladen. Sie erhielten konkrete Informationen zum Projekt und zur Vorgehensweise und konnten ihre Ansichten und Anliegen, ihre Ideen und konkreten Vorschläge zur Projektrealisierung einbringen. Ein Grundlagenbericht fasst die Ergebnisse der Workshops zusammen.

Das Architektenteam entwickelte die Ideen von Studienauftrag und Grundlagenbericht weiter und präsentierte dem Gemeinderat ein erstes Vorprojekt. Allerdings überstiegen die Kosten für Kulturhaus, Markthalle und Tiefgarage die Vorstellungen des Gemeinderates deutlich. Grund dafür waren einerseits die geologischen Verhältnisse des Marktplatzes. Andererseits hatte das Vorprojekt aus Sicht des Gemeinderates zu viel Speck angesetzt. Zu viele Wünsche aus dem Mitwirkungsverfahren wurden berücksichtigt. Dies blähte das Bauvolumen auf und erweiterte unnötig den Katalog der Anforderungen. Das Architektenteam musste nochmals über die Bücher.

Die Überarbeitung des Vorprojekts hat sich gelohnt. Die Gesamtkosten konnten deutlich gesenkt werden und erreichen nun das vom Gemeinderat geforderte Niveau. Sie betragen für Kulturhaus, Markthalle und Tiefgarage zusammen 8,275 Millionen Franken, bei einer Kostengenauigkeit von plus/minus 15 Pro-

zent. Die grössten Optimierungen und Einsparungen konnten bei der Tiefgarage erzielt werden, welche jedoch immer noch 60 Plätze aufweist. Damit bleibt das Angebot gegenüber heute unverändert. Das Kulturhaus bietet rund 100 bis 150 Besucherinnen und Besuchern Platz. Das Kulturhaus und der gesamte Platz stehen zusammen mit einem eleganten, offenen Dach für Markttätigkeiten aller Art zur Verfügung.

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft für die Neugestaltung des Marktplatzes einen Bruttokredit von 8'275'196 Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 15 %).

## Zweite Vorlage: Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach

### Worum geht es?

#### Das Wichtigste in Kürze

Flawil ist ein Dorf mit vielen Bächen. Die Häufung von Starkniederschlägen und wiederkehrende Überschwemmungen veranlassten den Gemeinderat bereits 1994, ein Bachkonzept ausarbeiten zu lassen. Nachdem die Bürgerschaft bereits zu einem früheren Zeitpunkt Wasserbauprojekte im westlichen Gemeindegebiet genehmigt hat, stehen aktuell die Bäche im Zentrum an.

Im Jahr 2012 hat der Kanton St.Gallen die Gemeinde Flawil verpflichtet, ein Hochwasserschutzprojekt für den Tüfibach zu erstellen. Deshalb bietet sich dem Gemeinderat nur wenig Spielraum. In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen wurde ein Hochwasserschutzprojekt erarbeitet, das zwischenzeitlich durch die kantonalen Stellen vorgeprüft und begrüsst wurde. Dieses sieht die Offenlegung von Dorf- und Tüfibach im Bereich des Marktplatzes vor. Der Gemeinderat hat auch eine Variante zur Führung des Tüfibachs im heutigen Bachbett geprüft. Die Kosten dieser Linienführung sind jedoch deutlich höher und die Beiträge von Bund und Kanton fallen geringer aus. Ausserdem bietet die Offenlegung der Gewässer einen besseren Hochwasserschutz als die Eindolung der Bäche.

Das Hochwasserschutzprojekt «Ausbau Dorf-/Tüfibach (Büelwisweg–Gupfengasse)» wurde durch das Ingenieurbüro Gruner Wepf AG, Degersheim, ausgearbeitet. Es wurde durch das Amt für Wasser und Energie im Mai 2020 vorgeprüft. Das vorliegende Hochwasserschutzprojekt erfüllt alle Voraussetzungen, sodass von Bund und Kanton hohe Beiträge in Aussicht gestellt werden. Die Gesamtkosten des Projekts werden mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus zehn Prozent auf 9,86 Millionen Franken geschätzt. Nach Abzug von Bundes-, Kantons- und Perimeterbeiträgen werden der Gemeinde Flawil voraussichtliche Nettokosten von 3,68 Millionen Franken verbleiben. Mit dem Hochwasserschutzprojekt kann für einen grossen Teil des Flawiler Dorfzentrums die Hochwassergefahr gebannt werden.

Das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach kann unabhängig von der Neugestaltung des Marktplatzes realisiert werden.

Der Gemeinderat beantragt der Bürgerschaft für das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach (Büelwisweg–Gupfengasse) einen Bruttokredit von 9'861'000 Franken inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 10 %).



## Dritte Vorlage: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld

### Worum geht es?

#### Das Wichtigste in Kürze

Der Turnhallenkomplex der Oberstufe besteht im Wesentlichen aus zwei Hallen mit Baujahr 1974 sowie einer kleinen Halle und einer Hauswartwohnung mit Baujahr 1956. In der Hauswartwohnung ist heute ein Teil der Musikschule untergebracht. Abgesehen von kleineren Reparatur- oder Renovierungsarbeiten sowie der Sanierung der Holzdecke, wurde am Gebäude nie etwas verändert. Der Turnhallenkomplex soll nun durch einen Neubau ersetzt werden.

Der geplante Neubau von Turnhalle und Musikschulzentrum kommt aufgrund von ortsbaulichen und funktionalen Überlegungen am gleichen Standort wie der heutige Turnhallenkomplex zu stehen. Der Neubau ist als schlichter Zweckbau konzipiert und erstreckt sich über drei Stockwerke. Der grosse Sportbereich beherbergt eine Dreifachturnhalle mit Materialräumen und Garderoben. Im Westflügel ist unter anderem das neue Musikschulzentrum untergebracht.

Im ersten Quartal 2020 konnte sich die Bevölkerung im Rahmen einer Vernehmlassung zum Projekt «Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inklusive Heizzentrale» äussern. Während der Vernehmlassungsfrist sind über 100 Rück-

meldungen eingegangen. Das Echo fiel grundsätzlich positiv aus. Nebst der allgemeinen Zustimmung haben die Vernehmlassungsteilnehmenden auch viele Anregungen geäussert. Die beiden wichtigsten Anliegen waren die Planung einer vollständigen Dreifachhalle anstelle der vorgeschlagenen Doppelhalle B sowie die Realisierung eines Provisoriums während der Bauzeit. Der Gemeinderat gab aufgrund der Vernehmlassung die Ausarbeitung einer Projektvariante mit Dreifachhalle in Auftrag.

Ende November 2020 gelangte die IG Nachhaltige Zukunft Flawil an den Gemeinderat und regte an, das Neubauprojekt als Holzbau und die Heizzentrale mit Sonnenkollektoren und Holzschnitzelheizung auszuführen. An der Bürgerversammlung vom 24. November 2020 kam in der allgemeinen Umfrage der vorgesehene Neubau ebenfalls zur Sprache. Deshalb hat sich der Gemeinderat am 8. Dezember 2020 nochmals vertieft mit dem Turnhallen-Neubau befasst und entschieden, von einer Doppelhalle B abzusehen und der Bürgerschaft eine Dreifachhalle zu unterbreiten. Und zwar in der ursprünglich vorgesehenen «Betonbau-Version», aber als Variante auch in einer «Holzbau-Version». Auf die Realisierung eines Provisoriums während der Bauzeit wird jedoch verzichtet.

Seit 1972 befindet sich im Keller des Oberstufenzentrums eine Heizzentrale. Sie beliefert im Rahmen eines Wärmeverbunds nicht nur sämtliche Gebäude des Oberstufenzentrums mit Wärme, sondern auch das Primarschulhaus Feld, den Kindergarten Feld, den Lindensaal, die reformierte Kirche sowie die Seniorsiedlung Feld. Die Heizzentrale ist bezüglich baulichem Zustand, Alter und Effizienz nicht mehr auf dem heutigen Stand der Technik und muss erneuert werden. Zudem genügen die bisherigen Brennstoffe Heizöl und Erdgas als alleinige Energieträger den künftigen gesetzlichen Ansprüchen für öffentliche Gebäude nicht mehr. Bei der Projektierung des Neubaus des Turnhallenkomplexes hat sich gezeigt, dass eine neue Heizzentrale sinnvollerweise im geplanten Neubau untergebracht wird. In dessen Untergeschoss ist genügend Raum vorhanden, um einen Wasser-Eis-Speicher zu platzieren. Ergänzt mit einer Photovoltaikanlage, einem Blockheizkraftwerk und einem mit Biogas betriebenen Spitzenlastkessel, ergibt dies für knapp zwei Millionen Franken eine mit über 90 Prozent erneuerbarer Energie betriebene Heizzentrale.

Der Gemeinderat unterbreitet der Bürgerschaft als Hauptantrag die Ausführung des Neubaus als Betonbau für rund 17,9 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%) und als Variantenantrag die Ausführung als Holzbau für rund 18,7 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%). In einer Stichfrage sollen

die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger schliesslich bestimmen, welche der beiden Varianten sie bevorzugen, wenn beide angenommen werden.

# Neugestaltung Marktplatz

## Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates



Visualisierung: © Nighthurse Images, Zürich

## Inhaltsverzeichnis

|                                      |        |       |
|--------------------------------------|--------|-------|
| 1. Ausgangslage                      | Seiten | 12–13 |
| 2. Ziele                             | Seiten | 13–14 |
| 3. Vorprojekt                        | Seiten | 14–20 |
| 4. Finanzielles                      | Seiten | 20–21 |
| 5. Terminplan                        | Seite  | 22    |
| 6. Warum eine Urnenabstimmung?       | Seite  | 22    |
| 7. Was passiert bei einer Ablehnung? | Seite  | 22    |
| 8. Ergänzende Unterlagen             | Seite  | 22    |
| 9. Fazit des Gemeinderates           | Seiten | 22–23 |
| 10. Antrag                           | Seite  | 23    |
| 11. Abstimmungsfrage                 | Seite  | 23    |

# Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag über die Neugestaltung des Marktplatzes mit Kosten von brutto 8,275 Millionen Franken.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Unansehnlicher Kiesplatz

Der Marktplatz von Flawil liegt an der zentralen Achse Bahnhofstrasse und Magdenauerstrasse, gut erschlossen und umgeben von Gebäuden mit publikumsintensiven Einrichtungen. Der heutige Marktplatz hält nicht, was er verspricht. Er ist weder Markt- noch Dorfplatz, sondern ein unansehnlicher Kiesplatz, der als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.



Marktplatz als öffentlicher Parkplatz

### 1.2 Mehrere Entwicklungsschritte

Die zukünftige Entwicklung des Marktplatzes wird seit Langem diskutiert. Schon vor rund 40 Jahren wurde ein

Projektwettbewerb zur Marktplatzgestaltung durchgeführt. Doch alle Bemühungen blieben bisher erfolglos. Dies soll sich nun ändern. Der Marktplatz soll neu gestaltet werden. Erste Ideen wurden – teilweise unter Mitwirkung der Bevölkerung – in den letzten Jahren weiterentwickelt:

- 2009 Festlegung des gemeinderätlichen Legislaturziels 2009–2012: «Für die Gestaltung des Marktplatzquartiers ist eine Studie erarbeitet.»
- 2012 Gemeinderätliche Kenntnisnahme der Studie «Entwicklung Marktplatz/Magdenauerstrasse»
- 2015 Erarbeitung Machbarkeitsstudie über Nutzungsmöglichkeiten des Marktplatzes
- 2016 Vergabe eines Studienauftrags für ein Gesamtkonzept zur Gestaltung des Marktplatzes mit einer Markthalle/Kulturhaus und Tiefgarage sowie Einsetzen eines Beurteilungsgremiums und einer Begleitgruppe
- 2017 Würdigung der Studienarbeiten und Entscheid über Siegerprojekt durch Beurteilungsgremium mit anschliessender öffentlicher Ausstellung der Studienarbeiten
- 2018 Genehmigung einer Vorfinanzierung von CHF 3'500'000 aus Ertragsüberschuss der Jahresrechnung 2017 für Neugestaltung Marktplatz durch Bürgerschaft
- 2018 Start des Partizipationsprozesses: Einsetzen Begleitgruppe

- sowie Workshops Anspruchsgruppen und Bevölkerung mit entsprechendem Grundlagenbericht für ein Vorprojekt
- 2019 Erarbeitung Vorprojekt
- 2020 Überarbeitung und Genehmigung Vorprojekt

Dem Gemeinderat war die Mitwirkung der Bevölkerung sowie der Einbezug der Anspruchsgruppen bei der Entwicklung des Marktplatzes wichtig, um ein breit abgestütztes, tragfähiges Projekt für den Marktplatz erarbeiten zu können.

So wurde bereits beim Studienauftrag im Jahr 2016 eine Begleitgruppe, bestehend aus 25 Vertretenden von Gemeinderat, Parteien, Vereinigungen und Anstössern, eingesetzt. Schliesslich hatte die Bevölkerung während dreier Tage im Jahr 2017 die Gelegenheit, sich die Studienarbeiten anzusehen und zum Siegerprojekt des Studienwettbewerbs eine Rückmeldung zu geben (vgl. nachfolgende Abbildung). Das Ergebnis: Den Flawilerinnen und Flawilern gefällt das Siegerprojekt.



*Rückmeldungen der Bevölkerung zum Siegerprojekt des Studienwettbewerbs*

Zwischen April und November 2018 wurde in Zusammenarbeit mit dem Ostschweizer Zentrum für Gemeinden der Fachhochschule St.Gallen eine Beteiligungsphase durchgeführt. In Informations- und Workshop-Veranstaltungen waren Direktbetroffene und Anspruchsgruppen aus der Bevölkerung von der Gemeinde eingeladen, konkrete Informationen zum Projekt und zur Vorgehensweise zu erhalten sowie ihre Ansichten und Anliegen, ihre Ideen und konkreten Vorschläge zur Projektrealisierung einzubringen. Es standen im Vordergrund die Themen Kultur, Markt und Gewerbe, Umgebung und Parkierung. Der Grundlagenbericht zum Partizipationsprozess diente dem Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage zur Beauftragung des Architektenteams mit dem Vorprojekt.

## 2. Ziele

Es war einmal: der gute alte Dorfplatz. Der öffentliche Raum im Zentrum mit einigen Bänken, Bäumen, einem Brunnen oder einem nahe liegenden Bach. Angeregte Diskussionen beim Wochenmarkt, ein Dorffest, Vereinsanlässe, eine Viehschau. So in etwa stellt man sich das vor. Schwelgen in der Vergangenheit? Die Dorfplätze in der Schweiz sind nicht verschwunden, aber sie haben ihre frühere Bedeutung verloren und sind oft leer und kaum belebt. Trotzdem will ein Dorf nicht ohne Platz sein.

Auch der Gemeinderat möchte einen belebten Dorfplatz, um der laufenden

Anonymisierung, Mobilisierung und Digitalisierung des gesellschaftlichen Lebens zu trotzen. Der Flawiler Marktplatz soll neu gestaltet werden. Bereits mit den Rahmenbedingungen für den Studienauftrag hat der Gemeinderat definiert, dass der Marktplatz verschiedene Nutzungen mit Aufenthaltsqualität zulassen soll. Zudem soll auf dem Marktplatz ein multifunktionales Kulturhaus/Markthalle entstehen und anstelle der oberirdischen Parkplätze eine Tiefgarage gebaut werden.

### 3. Vorprojekt

#### 3.1 Erarbeitungsphase

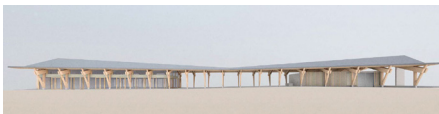
Der Gemeinderat legt für diesen wichtigen Ort im Dorfzentrum ein Generationenprojekt vor. Das Vorprojekt sieht den Bau eines Kulturhauses mit offener Markthalle und Tiefgarage vor. Das Vorprojekt ist aus dem Studienauftrag hervorgegangen, welchen der Gemeinderat 2016/2017 durchführte. Damals war die spontane Beurteilung des Projekts durch die vielen Ausstellungsbesucherinnen und Ausstellungsbesucher äusserst positiv.

Danach wurde das Siegerprojekt des Studienauftrags durch das Architektenteam Schmid Landschaftsarchitekten und Esch Sintzel Architekten aus Zürich weiterentwickelt. Eine breit abgestützte Begleitgruppe sorgte mit ihren Impulsen dafür, dass ein Vorprojekt entstand, welches die Bedürfnisse und Eigenheiten von Flawil berücksichtigt.

Das Architektenteam entwickelte die Ideen von Studienauftrag und Grundlagenbericht weiter und präsentierte dem Gemeinderat ein erstes Vorprojekt. Allerdings überstiegen die Kosten für Kulturhaus, Markthalle und Tiefgarage die Vorstellungen des Gemeinderats deutlich. Grund dafür waren einerseits die geologischen Verhältnisse des Marktplatzes. Andererseits hatte das Vorprojekt aus Sicht des Gemeinderates zu viel Speck angesetzt. Zu viele Wünsche aus dem Mitwirkungsverfahren wurden berücksichtigt. Dies blähte das Bauvolumen auf und erweiterte unnötig den Katalog der Anforderungen respektive verkomplizierte die haustechnische Infrastruktur. Schliesslich stellte sich heraus, dass die Umsetzung der Auflagen an den Schallschutz von Fassade und Fenstern sowie Massnahmen zur Verbesserung der Raumakustik teurer sind als im Voraus angenommen. Das Architektenteam musste nochmals über die Bücher.

Die Überarbeitung des Vorprojekts hat sich gelohnt. Die Gesamtkosten konnten deutlich gesenkt werden und erreichen nun das vom Gemeinderat geforderte Niveau. Sie betragen für Kulturhaus, offene Markthalle und Tiefgarage zusammen 8,275 Millionen Franken, bei einer Kostengenauigkeit von plus/minus 15 Prozent. Das Vorprojekt hat durch die Überarbeitung an Charakter gewonnen und kommt dem Siegerprojekt des ursprünglichen Studienauftrags sehr nahe. Die grössten Optimierungen und

Einsparungen konnten bei der Tiefgarage erzielt werden, welche jedoch immer noch 60 Plätze aufweist. Damit bleibt das Angebot gegenüber heute unverändert. Das Kulturhaus bietet rund 100 bis 150 Besucherinnen und Besuchern Platz und erfüllt die Bedürfnisse an ein Kulturhaus, wobei der Schallschutz nach wie vor berücksichtigt wird. Das Kulturhaus und der gesamte Platz stehen zusammen mit einem eleganten, offenen Dach für Marktaktivitäten aller Art zur Verfügung.



*Unter einem Dach: Kulturhaus und offene Markthalle*

### 3.2 Detailliertes Vorprojekt

Das Vorprojekt von Esch Sintzel GmbH und Schmid Landschaftsarchitekten, beide Zürich, datiert vom 15. Mai 2020. Zur Erarbeitung des Vorprojekts war der Einbezug verschiedener Fachplaner wie Holzbauingenieur, Bauingenieur, Verkehrsplaner, Elektroplaner oder Bauleiter notwendig.

Das Vorprojekt zur Neugestaltung des Marktplatzes beinhaltet den Neubau einer Tiefgarage mit Kulturhaus und offener Markthalle. Die Spitzahornreihe führt direkt vom Bahnhof über die St.Galler-/Wilerstrasse zum Marktplatz und verbindet die beiden Schwerpunkte von Flawil. Das strenge städtische Flair der Bahnhofstrasse findet am Marktplatz seinen

dörflichen, weicheren Gegenpart. Die strassenbegleitende Baumreihe wird zwar bis zur Badstrasse weitergeführt, auf der Höhe der Migros öffnet sich aber der Platz und ein lichter Baumhain nimmt die gesamte Fläche ein. Er integriert sowohl die Magdenauerstrasse als auch die Vorzonen von Migros und Raiffeisenbank. Der Baumhain bezeichnet den Ort der Gemeinschaft und Integration. Unter seinem Blätterdach sollen im Tages- und Jahresverlauf unterschiedliche Aktivitäten möglich sein.



*Situation des zukünftigen Marktplatzes*

Das Kulturhaus zentriert als Anziehungspunkt den Platz und gleichzeitig schafft es zwei über das grosse Dach verbundene Räume. Diese sind in ihrer materiellen Ausgestaltung praktisch gleich und doch in ihrem Ausdruck und in ihrer Atmosphäre völlig verschieden.

Zur Gupfengasse hin herrscht eine familiäre, ruhige Stimmung mit grosszügigen Sitzgelegenheiten, die mobil sind. Richtung Migros dominieren die Bewegungen und Aktivitäten wie Wochenmarkt

und öffentliche Veranstaltungen. Die Magdenauerstrasse wird grundsätzlich zum Platz mit dazugezählt, ist aber nicht Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Nur der Belagswechsel von Kies und Asphalt, ein breiter Randstein und Natursteinpoller zeichnen die beiden Bereiche nach. Das Parkieren auf dem Platz kann durch die Poller verhindert werden. Bei Bedarf kann die Magdenauerstrasse für spezielle Anlässe gesperrt und die Fläche in Beschlag genommen werden.

### 3.2.1 Offene Markthalle

Das Potenzial des Wochenmarktes wird erkannt. Die Markthalle ist als leichte Holzkonstruktion konzipiert. Querrahmen mit variabler Breite definieren die taillierte Grundrissform des Bauwerks. Die V-förmigen Stützen und die giebelartigen Dachträger bilden zusammen ein Rahmensystem, dessen Gelenke (Stützenfüsse, Scheitelpunkt) klar ablesbar sind. Die Rahmen dienen der Abtragung von Vertikallasten (Dach, Schnee) und von Horizontallasten in Querrichtung (Erdbeben, Wind). Die Horizontallasten in Längsrichtung werden an den beiden Enden durch zwei Betonwände abgetragen. Die Markthalle ist über Einzelfundamente auf der Tiefgarage respektive über Streifenfundamente im angrenzenden Erdreich fundiert.



*Lebendiges Marktgeschehen*

Visualisierung: © Nightnurse Images, Zürich

### 3.2.2 Kulturhaus

Flawil war bis in die 1970er-Jahre weiterhin bekannt für seine geselligen und politischen Anlässe. Heute ist in Flawil das Angebot an Räumen mit geeigneter Infrastruktur zur Durchführung von zweckmässig eingerichteten kleineren und mittelgrossen, finanziell tragbaren Anlässen kaum mehr vorhanden. Der Lindensaal ist (zu) gross, die Räume der Kirchen und Schulen sind für viele Veranstaltungen nicht geeignet und ihre eigenen Aktivitäten haben Vorrang. Fast alle anderen Räume sind zu klein für öffentliche Anlässe und weisen kaum technische Einrichtungen auf. Oft liegen diese Lokale abseits in Quartieren, häufig fehlen Parkierungsmöglichkeiten und zahlreiche Räume sind für Personen mit Beeinträchtigungen nicht zugänglich. Weiter zeigte die Coronakrise auf, dass Grossveranstaltungen herausfordernd sind und künftig vermehrt neue Formen gefragt sind, indem auch kleinere Räume bespielt werden können.

Der Einsatz als Privatperson und als Verein für ein positiv geprägtes Zusammen-



leben in Flawil ist anstrengend. Die Freiwilligenarbeit wird durch das begrenzte Angebot von zweckmässigen Lokalitäten zusätzlich erschwert. Seit dem Neubau des Feuerwehrdepots an der Wilerstrasse steht das bisherige Gebäude der Feuerwehr auf dem Marktplatz leer. Es ist baufällig und muss zur Realisierung des Hochwasserschutzprojekts «Dorf-/Tüfibach» abgebrochen werden. Eine Interessensgruppe mit Vertretungen verschiedener Gruppierungen schlug ein kulturelles Nutzungskonzept für das alte Feuerwehrdepot vor. Das Konzept überzeugte den Gemeinderat. Der Rat will dieses mit dem neuen Kulturhaus auf dem Marktplatz umsetzen.

Im Rahmen eines breit angelegten öffentlichen Mitwirkungsverfahrens wurden die Anforderungen an Grösse und Infrastruktur eines Kulturhauses sowie dessen Akzeptanz geklärt. Der Gemeinderat erachtet den Bau eines Kulturhauses auf dem Marktplatz, welches rund 100 bis 150 Personen Platz bietet, als zweckdienlich und wertvoll.

Das Kulturhaus soll Vereinen und privaten Kulturveranstaltenden durch die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Flawil kostengünstig vermietet werden. Die Tarifstruktur und das Reservationssystem sollen mit demjenigen des Lindensaals vergleichbar sein. Da eine kleinere und bescheidenere Infrastruktur zur Verfügung steht, soll die Miete jedoch deutlich tiefer sein als im Lindensaal. Es werden die üblichen Bewilligungen für Veranstaltungen einzuholen sein.

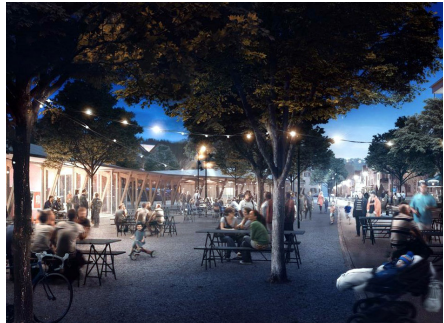
Die operativen Aufgaben vor Ort werden durch eine Betriebsleitung oder Hauswartung übernommen. Deren Aufgaben werden in einem Stellenbeschrieb festgehalten. Das Pensum umfasst rund 30 Stellenprozent.

Das Kulturhaus eignet sich bestens für Kleintheater, Konzerte, Lesungen, Tanz, Filmvorführungen und Kunstausstellungen. Aber auch als Treffpunkt bei traditionellen Dorfanlässen oder für Spielturniere, Vorträge und Kurse soll es Platz bieten. Der Gemeinderat wünscht sich einen lebendigen Kulturbetrieb für alle Generationen. Die Nutzung des Raumangebots könnte durch eine Kulturvermittlerin oder einen Kulturvermittler sichergestellt werden. Der Gemeinderat ist bereit, für diese Aufgabe rund 20 zusätzliche Stellenprozent zur Verfügung zu stellen. Allenfalls kann diese Person auch für zusätzliche Aktivitäten im Lindensaal besorgt sein. Wichtig erscheint, dass sich die mit dieser Aufgabe betraute Person ein Netzwerk im kulturellen Bereich aufbaut und mit möglichst vielen Kulturveranstaltenden des Dorfes in Kontakt steht.



*Blick aus der offenen Markthalle Richtung Kulturhaus*

Im Rahmen des Partizipationsprozesses wurde aus der Bevölkerung öfter der Wunsch geäussert, dass für das Kulturhaus ein verbindliches Betriebs- und Nutzungskonzept erarbeitet wird. Dieses liegt vor und zeigt die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten auf. So sollen im Kulturhaus Informationsveranstaltungen, Vereinsanlässe, Parteiver sammlungen und Kulturveranstaltungen stattfinden. Das Kulturhaus steht jedoch für private Feiern wie Geburtstagsfeiern oder Hochzeitsfeiern nicht zur Verfügung. Im Kulturhaus gibt es keinen Restaurantsbetrieb. Bei Veranstaltungen können die Gewerbebetriebe im Dorf das Catering übernehmen. Wie für den Lindensaal, soll auch für die Benützung des Kulturhauses ein Benützungsreglement erlassen werden. Die Betriebszeiten werden sich am Reglement zur Benützung des Lindensaals orientieren. Demgemäss ist bei der Benützung auf das Bedürfnis der Nachtruhe der Anwohnerinnen und Anwohner Rücksicht zu nehmen. Nach 22 Uhr sollen pro Kalenderjahr maximal sechs Veranstaltungen im Freien zulässig sein. Zudem sind ab 22 Uhr Fenster und Türen des Kulturhauses geschlossen zu halten und in jedem Fall ist die Musik leiser zu stellen sowie ab Mitternacht gänzlich abzustellen.



*Dank Betriebskonzept: Maximal sechs Anlässe im Freien bis nach 22 Uhr*

Visualisierung: © Nighnurse Images, Zürich

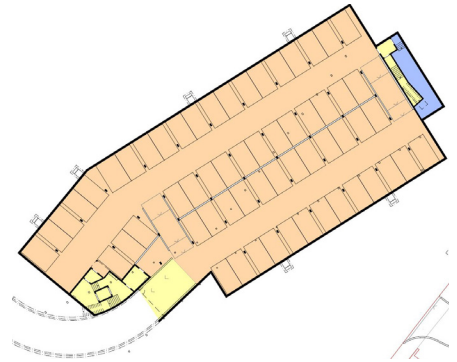
Das Kulturhaus steht auf einer flachen Ort betonplatte. Die Tragkonstruktion aus Holz ist einfach, robust und repetitiv. Das sägerohe Holzwerk ist durch den weiten Dachüberstand gut vor Verwitterung geschützt. Der Dämm perimeter ist kompakt gehalten, sodass niedrige Heizkosten zu erwarten sind. Das Kulturhaus wird über die gängige Infrastruktur wie Toiletten, Stühle, Tische, Bühnenelemente, Saal- und Bühnenlicht, Gästegarderobe, Beamer, Leinwand und Tonanlage verfügen. Zudem steht ein Office/Küche für die Möglichkeit einer Cateringküche zur Verfügung.

### 3.2.3 Tiefgarage

Das Vorprojekt beinhaltet den Bau einer Tiefgarage unter dem Markt platz. Es sollen 60 Parkplätze entstehen, welche die heutigen oberirdischen Parkplätze ersetzen. Dem Anliegen der Flawiler Fachgeschäfte, keine Parkplätze im Zentrum zu verlieren, kann damit entsprochen werden. Geprüft wurde im Vorfeld, ob

Synergien mit dem Parkhaus der Migros genutzt werden könnten. Aufgrund des fehlenden Interesses des Grossverteilers wurde dies nicht mehr weiterverfolgt. Weiter prüfte der Gemeinderat, ob die Gemeinde überhaupt selbst als Bauherrin und/oder Betreiberin der Tiefgarage agieren soll. Der Gemeinderat erachtet es als sinnvoll, wenn die Tiefgarage in das bestehende Parkplatzkonzept integriert wird und somit die Gemeinde als Bauherrin und Betreiberin der Tiefgarage auftritt.

Die Tiefgarage ist als wasserdichte Betonkonstruktion ausgebildet. Aufgrund der 1,5 Meter hohen Erdaufschüttung und zur Abtragung des Wasserdrucks auf die Bodenplatte wird ein eher enges Stützenraster gewählt, um sowohl bei der Decke als auch bei der Fundation die Bauteilstärken und somit die Kosten zu minimieren. Dank der maximalen Spannweite von 6,2 Metern ist eine Deckenstärke von 35–50 cm ausreichend. Diese Lösung gewährt – im Gegensatz beispielsweise zu Konzepten mit Baumgruben und geringerer Erdschüttung – maximale Freiheit bei der Pflanzung von Bäumen, eine grosse Übersichtlichkeit der Einstellhalle und ist insgesamt wirtschaftlich.



Tiefgarage mit 60 Parkplätzen

### 3.2.4 Platzgestaltung und Umgebung

Auf dem Marktplatz hat es genügend Umschwung, sodass sich Synergien entwickeln zwischen Marktbetrieb, Kinderspiel, Verweilen und Kulturveranstaltungen. Der chaussierte Platz hat einen sicherfähigen ökologischen Belag und bietet für Baumpflanzungen über unterbauten Bereichen sehr gute Bedingungen. Zwar müssen die heutigen Bäume weichen. Von 16 bestehenden Bäumen werden 15 gerodet. Im Gegenzug werden dafür 44 Bäume neu gepflanzt.

Die beiden Bäche Dorf- und Tüfibach sollen offengelegt sein und bilden einen Übergang zu den umliegenden Wohnparzellen und der Raiffeisenbank. Das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach ist nicht Bestandteil des vorliegenden Gutachtens. Das Hochwasserschutzprojekt kann unabhängig vom vorliegenden Vorprojekt zur Neugestaltung des Marktplatzes realisiert werden.

Eine strassenbegleitende Baumreihe soll bis zur Badstrasse weitergeführt werden, doch auf Höhe der Migros soll sich der Platz öffnen und ein lichter Baumhain die Fläche einnehmen. Die Neugestaltung der Magdenauerstrasse ist jedoch nicht Bestandteil des Vorprojekts. Die Magdenauerstrasse ist abhängig vom Strassensanierungsprojekt Wiler-/St.Gallerstrasse, welches derzeit beim Baudepartement durch verschiedene Einsprachen blockiert ist.



*Genügend Umschwung zum Verweilen*

Visualisierung: © Nighthurse Images, Zürich

## 4. Finanzielles

### 4.1 Baukosten

Die Kosten für die Neugestaltung des Marktplatzes werden gemäss Kostenvoranschlag vom 13. Mai 2020 mit 8'275'196 Franken wie folgt veranschlagt (in Schweizer Franken, inkl. MwSt.):<sup>1</sup>

| BKP <sup>2</sup> | Bezeichnung                        | Kosten in CHF    |
|------------------|------------------------------------|------------------|
| 1                | Vorbereitungsarbeiten              | 1'228'425        |
| 2                | Gebäude                            | 5'638'399        |
| 4                | Umgebung                           | 1'042'100        |
| 5                | Baunebenkosten und Übergangskonten | 227'500          |
| 9                | Ausstattung                        | 138'772          |
|                  | <b>Total Baukosten</b>             | <b>8'275'196</b> |

Die Kosten der einzelnen Anlageteile sind nicht separat ausgewiesen, sondern in den Gesamtkosten von 8,275 Mio. Franken enthalten. So auch die Kosten der Tiefgarage. Eine entsprechende Berechnung wird erst mit der Erarbeitung des detaillierten Bauprojekts erfolgen. Annäherungsweise wird davon ausgegangen, dass der Kostenanteil der Tiefgarage rund vier Millionen Franken beträgt.

### 4.2 Finanzierung

Die Bürgerschaft hat an der Bürgerversammlung vom 24. April 2018 mit der Genehmigung des Rechnungsabschlusses 2017 3,5 Mio. Franken zur Vorfinanzierung für die Marktplatz-Neugestaltung genehmigt. Die Kosten der Tiefgarage werden auf rund vier Millionen Franken geschätzt. Diese werden über die Spezialfinanzierung «Parkplatzbewirtschaftung» finanziert und belasten den allgemeinen Gemeindehaushalt nicht. Die

<sup>1</sup> Die Genauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 15 %.

<sup>2</sup> Der BKP (Baukostenplan) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Dieser wird in 10 Hauptklassen gegliedert (0-9).

Spezialfinanzierung wird nämlich über Parkgebühren geäufnet. Die Bruttoinvestitionen von 8'275'196 Franken werden wie folgt finanziert:

#### Allgemeiner Haushalt

Abzuschreibender Betrag (Marktplatz, Hochbauten) CHF 4'275'196

Die Baukosten für die Neugestaltung des Marktplatzes (ohne Tiefgarage) werden über eine Dauer von 25 Jahren abgeschrieben. Dank der Auflösung der Vorfinanzierung von 3,5 Mio. Franken fließen während der Abschreibungsdauer jeweils jährlich 140'000 Franken zurück. Dadurch wird der allgemeine Haushalt mit jährlichen Abschreibungen von netto rund 30'000 Franken belastet. Noch offen ist, mit welchem Betrag sich der Kanton St.Gallen beteiligt. Das Amt für Kultur des Kantons St.Gallen begrüsst den Bau eines Kulturhauses auf dem Marktplatz. Erste Abklärungen haben ergeben, dass aus heutiger Sicht ein Beitrag für die kulturelle Infrastruktur aus dem Lotteriefonds des Kantons St.Gallen ausgerichtet wird.

#### Spezialfinanzierung

##### Parkplatzbewirtschaftung

Abzuschreibender Betrag (Tiefgarage) CHF 4'000'000

Die Baukosten der Tiefgarage werden über die Spezialfinanzierung «Parkplatzbewirtschaftung» finanziert und über eine Dauer von 25 Jahren abgeschrieben. Unter Berücksichtigung der aktuellen jährlichen Einnahmen aus Park-

gebühren wird die Spezialfinanzierung nach Inbetriebnahme der Tiefgarage jährlich ein leichtes Defizit aufweisen. Weil die Verpflichtung der Gemeinde gegenüber der Spezialfinanzierung zu diesem Zeitpunkt auf rund eine Million Franken ansteigen wird, können die negativen Ergebnisse ohne Weiteres bis Ende der Abschreibungsdauer getragen werden. Das Projekt löst keine Erhöhung der Parkgebühren aus.

#### **4.3 Betriebskosten**

Die Betriebskosten setzen sich im Wesentlichen aus dem ordentlichen Unterhalt für das Kulturhaus sowie aus den Lohnkosten für Betriebsleitung, Hauswartung und allenfalls Kulturvermittlung im Umfang von 30 bis 50 Stellenprozenten zusammen. Insgesamt dürften sich die jährlichen Betriebskosten für das Kulturhaus auf rund 40'000 bis 60'000 Franken belaufen. Auf der Ertragsseite wird mit jährlichen Mieterträgen von 5'000 bis 10'000 Franken gerechnet. Die Aufwände und Erträge werden jeweils über das ordentliche Budget budgetiert. Noch offen ist, mit welchem Betrag sich der Kanton St.Gallen beteiligt. Erste Abklärungen beim Amt für Kultur des Kantons St.Gallen haben ergeben, dass aus heutiger Sicht ein Beitrag während der ersten drei Betriebsjahre ausgerichtet wird.

## 5. Terminplan

Die Neugestaltung des Marktplatzes kann unabhängig vom Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach realisiert werden. Die Realisierung der Magdenauerstrasse ist abhängig vom weiteren Vorgehen beim Kantonsstrassenprojekt Wiler-/St.Gallerstrasse. Dies erschwert ein verbindliches Terminprogramm. Im Optimalfall enthält der Terminplan folgende Meilensteine und Zwischenziele<sup>3</sup>:

| Zeitraum      | Arbeiten / Entscheid  |
|---------------|---|
| März 2021     | Urnenabstimmung Neugestaltung Marktplatz                      |
| 2021          | Erarbeitung Bauprojekt  |
| 2022          | Baubewilligungsverfahren / Ausschreibung / Ausführungsplanung |
| Herbst 2022   | Baustart (Bauzeit Herbst 2022 bis Frühling 2024)              |
| Frühling 2024 | Abschluss Bauarbeiten / Einweihung / Inbetriebnahme           |

## 6. Warum eine Urnenabstimmung?

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist bei einmaligen neuen Ausgaben über drei Millionen Franken eine Urnenabstimmung nötig. Die Kosten für die Neugestaltung des Marktplatzes betragen brutto 8,275 Mio. Franken, weshalb die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abschliessend an der Urne entscheiden.

## 7. Was passiert bei einer Ablehnung?

Würde die Abstimmungsvorlage von der Bevölkerung abgelehnt, stellt sich die Frage nach Alternativen. Selbstverständlich würde der Gemeinderat den Entscheid der Bürgerschaft akzeptieren, aber auch bedauern, weil ein für

den Gemeinderat wichtiges Generationenprojekt abgelehnt worden wäre. Nach einer Ablehnung der Vorlage wäre vorerst eine umfassende Analyse und Standortbestimmung notwendig, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Zudem würde die Vorfinanzierung von 3,5 Mio. Franken aufgelöst und in die Erfolgsrechnung 2021 fliessen.

## 8. Ergänzende Unterlagen

Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Projekt- und Baubeschrieb, Grundrisse, vorläufiges Betriebskonzept oder die Kostenschätzung auf der Website der Gemeinde ([www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

## 9. Fazit des Gemeinderates

In mehreren Workshops und unter Einbezug von verschiedenen Anspruchsgruppen wurden die öffentlichen Anforderungen an den Marktplatz und die neuen Nutzungen formuliert. Das Siegerprojekt aus dem Studienwettbewerb überzeugt. Dies bestätigten die Rückmeldungen der Bevölkerung zum Siegerprojekt.

In einem weiteren Partizipationsprozess konnten die Anspruchsgruppen schliesslich ihre Bedürfnisse, Bedenken, Visionen und Vorstellungen äussern. Diese flossen in das vorliegende Vorprojekt ein. Nachdem das erste Vorprojekt die finanziellen Vorstellungen

<sup>3</sup> Allfällige Verzögerungen durch Einsprachen sind nicht berücksichtigt.

des Gemeinderates überstieg, wurden Optimierungen vorgenommen. Dadurch konnten die Kosten deutlich gesenkt werden und das Vorprojekt gewann an Charakter.

Das Jahr 2020 war aufgrund der Corona-Krise ein herausforderndes Jahr. Der Gemeinderat möchte in dieser speziellen Zeit Gegensteuer geben und die Zukunft von Flawil mit einem überzeugenden Generationenprojekt aktiv gestalten. Die Bauarbeiten lösen zudem nach Möglichkeit für diverse ortsansässige Unternehmen Aufträge aus.

Mit der Neugestaltung des Marktplatzes wird das Zentrum von Flawil weiter aufgewertet. Es gilt, diese Chance zu packen, damit sich die heutige und nächste Generation über einen vielfältig nutzbaren Marktplatz erfreuen können.

## 10. Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

**Für die Neugestaltung des Marktplatzes sei ein Bruttokredit von 8'275'196 Franken inkl. MwSt. zu genehmigen (Kostengenaugigkeit +/- 15 %).**

## 11. Abstimmungsfrage

Wollen Sie für die Neugestaltung des Marktplatzes einem Kredit von brutto 8'275'196 Franken (inkl. MwSt., +/- 15 %) gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates vom 8. Dezember 2020 zustimmen?

Flawil, 8. Dezember 2020

## Gemeinde Flawil

Gemeinderat

Elmar Metzger  
Gemeindepräsident

Marc Gattiker  
Ratsschreiber

# Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach

## Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates



## Inhaltsverzeichnis

|   |        |       |
|---|--------|-------|
| 1. Ausgangslage                               | Seiten | 25–29 |
| 2. Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach | Seiten | 29–32 |
| 3. Naturgefahrenkarte nach Massnahmen         | Seite  | 33    |
| 4. Finanzielles                               | Seiten | 34–35 |
| 5. Terminplan                                 | Seite  | 35    |
| 6. Warum eine Urnenabstimmung?                | Seite  | 35    |
| 7. Was passiert bei einer Ablehnung?          | Seiten | 35–36 |
| 8. Ergänzende Unterlagen                      | Seite  | 36    |
| 9. Fazit des Gemeinderates                    | Seite  | 36    |
| 10. Antrag                                    | Seite  | 37    |
| 11. Abstimmungsfrage                          | Seite  | 37    |



# Gutachten und Antrag des Gemeinderates

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

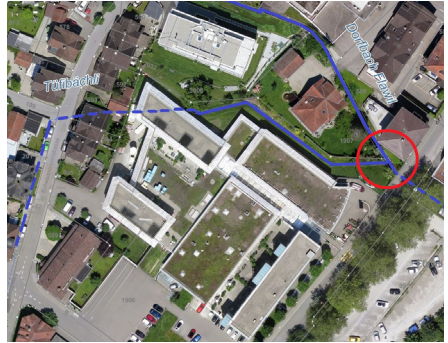
Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag über das Hochwasserschutzprojekt «Ausbau Dorf- und Tüfibach (Büelwisweg–Gupfengasse)» mit Kosten von brutto 9,861 Millionen Franken.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Situation

Der Dorfbach fliesst von Westen her als offener Bach bis zur Magdenauerstrasse. Anschliessend wird er eingedolt bis zur St.Gallerstrasse geführt. Ab der St.Gallerstrasse wird der Dorfbach im neuen Doppelstockkanal ins Töbeli geführt, wo er anschliessend in den Goldbach fliesst.

Der Tüfibach entspringt leicht oberhalb vom Dorf Flawil im Gebiet Tüfi, nördlich von Magdenau, und wird als einfaches Wiesenbächlein wahrgenommen. Der Tüfibach fliesst von der Reithalle herkommend in den Dorfbach. Kurz vor der Eindolung bei der Magdenauerstrasse vereinigt sich der Tüfibach mit dem Dorfbach. Ab dort wird der gesamte Bach Dorfbach genannt.



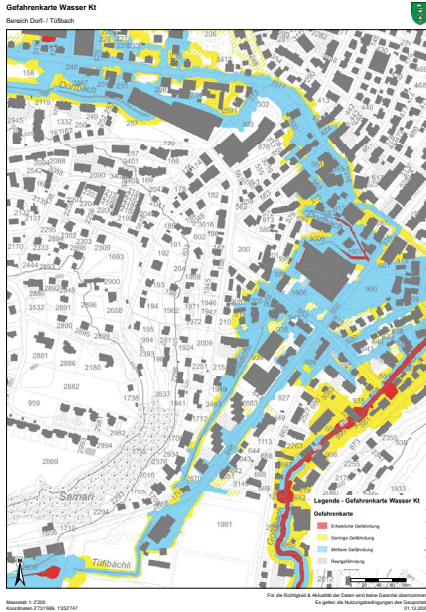
*Heutige Vereinigung von Tüfibach und Dorfbach bei der Magdenauerstrasse*

### 1.2 Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte des Kantons St.Gallen zeigt auf, wo Naturgefahren wie Hochwasser potenziell auftreten können. Der Tüfibach stellt für einen erheblichen Teil des Dorfes Flawil eine Gefahr infolge eines Hochwassers dar. Es resultiert gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte eine grossflächige blaue Gefahrenzone, woraus aus Hochwasserschutzgründen ein Handlungsbedarf abgeleitet werden muss. Zwar wurde mit der Strassensanierung der Magdenauerstrasse in den Jahren 2011 bis 2013 der Strassendurchlass bei der Reithalle auf die erforderliche Dimension erstellt und vorbereitet, doch mit einer Inbetriebnahme zum heutigen Zeitpunkt würde sich die Hochwassergefahr für die Gebäude entlang des Tüfibachs schlagartig verschärfen. Aufgrund der Drosselung der Eindolung an der Magdenauerstrasse kommt es somit zu einem leichten Einstau des

Areals «Reithalle» und anschliessend zum Überlauf auf die dorfwärts führende Magdenauerstrasse, so wie in der Gefahrenkarte präzise abgebildet.

Ende August 2020, als Teile des Siedlungsgebiets überschwemmt wurden. Die umgeleiteten Wassermengen, welche über die Magdenauerstrasse, den Marktplatz und die Gupfengasse abfliessen, verschärfen die Situation im Raum St.Gallerstrasse beim Bärenplatz und der Schmitte. Ebenfalls weist der Dorfbachabschnitt zwischen Magdenauerstrasse und St.Gallerstrasse eine viel zu geringe Kapazität und einen sanierungsbedürftigen Zustand auf.



August 2020: Tüfibach überschwemmt Siedlungsgebiet

Kantonale Gefahrenkarte Wasser: Mittlere Gefährdung für betroffenes Gebiet (blau)

Eine Dokumentation von Ereignissen des Tüfibachs existiert nicht. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Schwerpunkt der Gefährdungen dem Goldbach und dem Dorfbach zugewiesen wurde. Überschwemmungen gab es 1994, aber auch 2010, als am Nebenbau der Reithalle ein Aufstau bis 50 cm über die Türschwelle beobachtet wurde. Das letzte Hochwasser gab es

### 1.3 Notwendige Hochwasserschutzprojekte im Zentrum

Flawil ist ein Dorf mit vielen Bächen. Die Häufung von Starkniederschlägen und wiederkehrende Überschwemmungen veranlassten den Gemeinderat bereits 1994, ein Bachkonzept ausarbeiten zu lassen. Nachdem die Bürgerschaft bereits zu einem früheren Zeitpunkt Wasserbauprojekte im westlichen Gemeindegebiet genehmigt hat, stehen aktuell die Bäche im Zentrum an. Im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten werden

die Bäche im Zentrum aufgeteilt nach Losen saniert:

*Los 1: Dorfbach (Doppelstockkanal Töbeli)*

Bei Los 1 handelt es sich um den von der Bürgerschaft im Jahr 2017 genehmigten Doppelstockkanal Töbeli. Die Bauarbeiten werden koordiniert mit dem Entwässerungssystem Töbeli derzeit ausgeführt und im Jahr 2021 abgeschlossen.

*Los 2: Dorfbach (Durchlass Kantonsstrasse – Gupfengasse)*

Das geplante Los 2 umfasst die Verlängerung des Entwässerungssystems Töbeli respektive des Durchlassbauwerks in der Kantonsstrasse bis zur Gupfengasse. Der heutige Durchlass muss in seinem Querschnitt praktisch verdoppelt werden, um die dimensionierte Wassermenge ableiten zu können. Der im Oberlauf definierte Durchlassquerschnitt für den Dorfbach und den Tüfibach wird unter dem Bärenplatz Süd und der St.Gallerstrasse unterirdisch weitergeführt. Wenige Meter unterhalb der St.Gallerstrasse erfolgt der Zusammenschluss mit dem neuen Doppelstockkanal. Im Bereich der Gupfengasse wird das neue Durchlassbauwerk mit der vorgesehenen Eindolung vom Marktplatz her zusammengeschlossen. Die Nettoinvestitionskosten von 445'000 Franken wurden durch die Bürgerschaft an der Bürgerversammlung vom 27. No-

vember 2018 genehmigt. Gegen das im Jahr 2018 öffentlich aufgelegte Projekt ist noch eine Einsprache hängig. Die Umsetzung ist 2021 vorgesehen.

*Los 3: Dorfbach (Gupfengasse – Altes Feuerwehrdepot)*

Heute unterquert der Dorfbach das Wohnhaus an der Gupfengasse 6. Die äusserst geringe Tiefenlage des Dorfbachs erfordert zwingend eine Sohlenabsenkung im Bereich der Gupfengasse, welche sich bis zum Anschlusspunkt des Projekts «Entwässerungssystem Töbeli» an der St.Gallerstrasse fortführt. Los 3 ist Bestandteil des vorliegenden Hochwasserschutzprojekts.

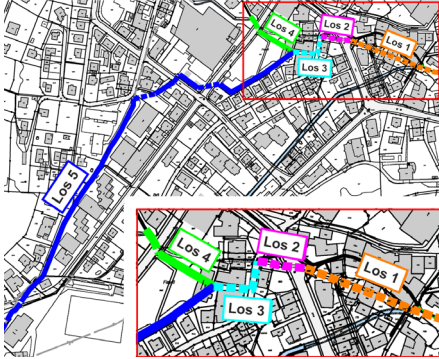
*Los 4: Dorfbach (Altes Feuerwehrdepot – Magdenauerstrasse)*

Der Durchlass des Dorfbachs im Bereich der Magdenauerstrasse wird an der heutigen Lage ersetzt. Der Dorfbach beim Marktplatz soll offengelegt und an der Stelle des alten Feuerwehrdepots mit dem Tüfibach zusammengeführt werden. Los 4 ist Bestandteil des vorliegenden Hochwasserschutzprojekts.

*Los 5: Tüfibach (Altes Feuerwehrdepot – Büelwisweg)*

Mit dem Projekt Tüfibach wird beabsichtigt, den Tüfibach beim Marktplatz offenzulegen. Das Hochwasserschutzprojekt betrifft den Abschnitt vom alten Feuerwehrdepot bis zum Büelwisweg.

Los 5 ist Bestandteil des vorliegenden Hochwasserschutzprojekts.



Übersicht der Lose 1 bis 5

#### 1.4 Mehrere Entwicklungsschritte

In den Jahren 2011 bis 2013 wurde die Magdenauerstrasse zwischen der Tellstrasse (Reithalle) bis zur Torpenrietstrasse saniert. Im Rahmen der Genehmigung des Teilstrassenplans durch das Baudepartement des Kantons St.Gallen wurde seitens des kantonalen Tiefbauamtes die Beseitigung der Kapazitätsdefizite beim Durchlass des Tüfibachs bei der Magdenauerstrasse gefordert.

Über die vergangenen Jahre sind bei den verschiedenen Projekten rund um den Dorfbach und den Tüfibach verschiedene Lösungen geprüft worden. Mit dem Vorliegen der Naturgefahrenanalyse im Jahr 2013 zeigten sich zudem Defizite und Gefährdungen, welche auf den «unscheinbaren» Tüfibach zurückzuführen sind.



Unscheinbarer Tüfibach

Mit der Neuführung des Dorfbachs im Rahmen des Projekts «Sanierung Entwässerungssystem Töbeli» wurden die verschiedenen Abklärungen und Überlegungen zum Tüfibach über ein umfassendes Variantenstudium im Jahr 2013 aufgearbeitet und dokumentiert. Das kantonale Tiefbauamt hat Ende 2013 mitgeteilt, dass eine Offenlegung der Gewässer im Bereich des Marktplatzes anzustreben sei. Parallel dazu wurde nach den ersten Überlegungen für die Neugestaltung des Marktplatzes die Chance für eine Lösung der unbefriedigenden, risikobehafteten Führung des Dorfbachs unterhalb der Magdenauerstrasse bis hin zum Töbeli erkannt.

Abgestimmt auf die Neugestaltung des Marktplatzes ist das Hochwasserschutzprojekt für den gesamten Tüfibach und den Teil des Dorfbaches zwischen Magdenauerstrasse und Gupfengasse erarbeitet worden. Dem Gemeinderat war die Mitwirkung und der

Einbezug der Anspruchsgruppen wichtig, um Akzeptanz für das Hochwasserschutzprojekt zu erhalten. Mit dem Start des Mitwirkungsverfahrens für die Neugestaltung des Marktplatzes wurde im Frühjahr 2018 anlässlich einer öffentlichen Orientierung der Projektabschnitt im Bereich Marktplatz vorgestellt. Ein separater Dialogabend im Herbst 2018 war dem Aspekt des Hochwasserschutzes gewidmet. Die vorgesehene Offenlegung der Bäche im Bereich des Marktplatzes führte zu Reaktionen der betroffenen Grundeigentümer aufgrund der finanziellen Beteiligung an den Bau- und/oder Unterhaltskosten des Hochwasserschutzprojekts.

2019 erfolgte die Weiterbearbeitung des Hochwasserschutzprojekts Dorf- und Tüfibach sowie eine erste Vorprüfung durch den Kanton. Eine weitere Vorprüfung erfolgte im Frühjahr 2020. Die kantonale Beurteilung vom 28. Mai 2020 zeigt, dass die zuständigen kantonalen Stellen und der Bund das Hochwasserschutzprojekt begrüssen. Auf die Empfehlung des Kantons, das Projekt Dorfbach von der Magdenauerstrasse bis zur Schweissbrunnstrasse auszubauen, verzichtet der Gemeinderat. Zwar anerkennt der Gemeinderat die Notwendigkeit, möchte das vorliegende Projekt jedoch nicht überladen. Anlässlich von zwei Lesungen im Sommer und Herbst 2020 hat der Gemeinderat schliesslich

das vorliegende Hochwasserschutzprojekt respektive das Kreditbegehren zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

## **2. Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach**

Das Hochwasserschutzprojekt «Ausbau Dorf-/Tüfibach (Büelwisweg–Gupfengasse)» wurde durch das Ingenieurbüro Gruner Wepf AG, Degersheim, ausgearbeitet. Es datiert vom 17. April 2020. Es wurde durch das Amt für Wasser und Energie im Mai 2020 vorgeprüft.

Das Hochwasserschutzprojekt steht im Kontext zur Neugestaltung des Marktplatzes. Es wurde jedoch darauf geachtet, dass sich die beiden Projekte unabhängig voneinander realisieren lassen. Es sind weder technische noch finanzielle Abhängigkeiten oder Synergieeffekte berücksichtigt.

### **2.1 Los 3: Dorfbach (Gupfengasse – Altes Feuerwehrdepot)**

Der das Los 2 betreffende Kantonsstrassendurchlass quert die St.Gallerstrasse, führt unter dem Bärenplatz durch und endet an der Gupfengasse. Das geplante Los 3 umfasst die Weiterführung der Eindolung von der Gupfengasse an. Das gewählte Profil auf dem rund 49 Meter langen Abschnitt wird aus Konstruktionsbeton in Analogie zum Los 2 errichtet. Die Linienführung nimmt auf die bestehenden Bauten Rücksicht.

## 2.2 Los 4: Dorfbach (Altes Feuerwehrdepot – Magdenauerstrasse)

Das alte Feuerwehrdepot muss mit der Realisierung des Projekts abgebrochen werden. Der Bachlauf wird vom heutigen Trassee bis rund 22 Meter nach Südwesten verschoben. Dabei wird einerseits die Linienführung an die Häusergasse der Gupfengasse herangeführt und andererseits für die Neuführung des Tüfibachs ein Anschlusspunkt zur Verfügung gestellt. Der alte Bachlauf wird ausser Betrieb genommen. Die Bachsohle wird mit einer Breite von 3 Metern vorgesehen. Aufgrund der heutigen Tiefenlage des Gewässers oberhalb der Magdenauerstrasse von rund 2,5 Metern ergibt sich ein schluchtartiger Querschnitt. Der Bachlauf wird offen geführt, aber beidseitig mit Ufermauern aus Ort beton abgeschlossen. Das Gelände zwischen Gupfengasse und Magdenauerstrasse steigt beachtliche vier Meter. Mit einer rund 25 Meter langen Steilrampe wird die Höhendifferenz überwunden. Linksufrig grenzen die neuen Ufermauern direkt an den Parkplatz der Raiffeisenbank. Für den Marktplatzweg wird eine neue Fussgängerbrücke mit einer Ort betonplatte geplant.

Um die erforderliche Kapazität des Durchlasses unter der Magdenauerstrasse sicherzustellen, wird ein neuer rechteckiger Durchlass mit einer Länge von 13,85 Metern erstellt. Die Sohlen-

breite im Durchlass beträgt 3,2 Meter. Innerhalb des Ort betonquerschnitts wird eine sporadisch mit bogenförmigen Natursteinschwellen abgetreppte Kiessohle realisiert. Linksufrig ist ein leicht erhöhtes Bankett aus plattigen Natursteinen mit einer Breite von 50 cm vorgesehen, welches primär der Vernetzung der Lebensräume für Kleintiere, aber auch dem Unterhalt dient. Die Nutzhöhe im Durchlass beträgt 1,9 Meter. Bei einer Wasserspiegellage von 1,27 Meter resultiert ein Freibord von 60 cm.

## 2.3 Los 5: Tüfibach (Altes Feuerwehrdepot – Büelwisweg)

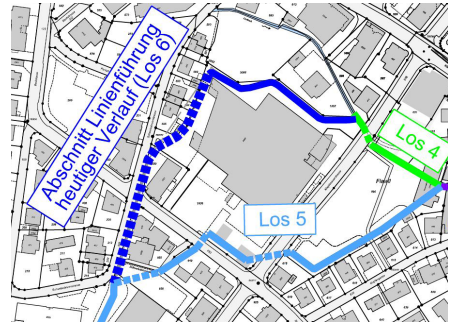
Der Gemeinderat prüfte optional die technische Machbarkeit der Linienführung gemäss heutigem Verlauf zwischen Schweissbrunnstrasse und Dorfbach (sogenanntes Los 6, vgl. nachfolgende Abbildung). Aus technischer Sicht wird diese Variante als realisierbar und genehmigungsfähig beurteilt. Die Erstellungskosten liegen jedoch 527'000 Franken höher im Vergleich zu einer Linienführung über den Marktplatz. Die tieferen Subventionsbeiträge des Kantons vermögen die erwarteten höheren Perimeterbeiträge der Anstösser nicht auszugleichen, weshalb die Restkosten bei der alten Linienführung (Los 6) für die Gemeinde netto über 700'000 Franken höher sind.

Unter Berücksichtigung der Mehrkosten und des gestalterischen Mehrwerts

unterbreitet der Gemeinderat der Bevölkerung die neue Linienführung über den Marktplatz. Der Gemeinderat sieht den Mehrwert der Offenlegung des Tüfibachs im Abschnitt Marktplatz aus folgenden Gründen:

- Dorf- und Tüfibach werden offen zwischen Böschungsmauern in der regional typischen Nagelfluhoptik geführt und grenzen den Marktplatz vom Parkplatz der Raiffeisenbank und von den rückwärtigen Gärten der Stickerhäuser an der Gupfengasse ab. Im Siedlungsgebiet wurden früher Bäche oft industriell genutzt und darum kanalisiert geführt. Ortsspezifisch wird im Projekt dieses traditionelle Bild aufgenommen und damit eine klare Differenzierung zu naturnahen Bachläufen ausserhalb des Siedlungsgebiets gemacht;
- Die offene Bachsohle ermöglicht eine gewisse Dynamik des Wasserlaufs und den naturnahen und standortgerechten Bewuchs von Sohle und Mauerritzen und schafft dadurch einen Beitrag zur Biodiversität;
- Mit der offenen Bachführung über den Marktplatz gelingt es dem Projekt, dem Ort eine Stimmung zu geben und die Neugestaltung des Marktplatzes auch in gestalterischer Sicht zu unterstützen. Aus-

serdem bietet die Offenlegung der Gewässer einen besseren Hochwasserschutz.



*Verworfenne Option (Los 6): Linienführung gemäss heutigem Verlauf*

Die neue Linienführung des Tüfibachs wurde konsequent an die südöstliche Parzellengrenze des Marktplatzes geschoben. Der offene Bachlauf wird analog dem Dorfbach im Abschnitt des Marktplatzes mit einem Trapezquerschnitt, begrenzt durch zwei Ufermauern aus Beton mit Nagelfluhoptik, erstellt. Das Gewässer liegt im Bereich des Marktplatzes auf einer Tiefe von 2,5 bis 3 Metern. Diese Tiefenlage ist erforderlich, um mit klassischen Durchlässen die Strasse zu queren und dadurch Eingriffe in die Werkleitungsführung in der Strasse zu begrenzen.

Die Querung der Magdenauerstrasse erfolgt durch einen Durchlass von rund 22 Metern. Entlang der Badstrasse ist rechtsufrig entlang des Trottoirs eine

Bruchsteinmauer vorgesehen. Linksuf-  
rig ist eine Kombination von einer Bruch-  
steinmauer mit einer Böschung geplant.  
Zwischen der Badstrasse bis zum heute  
offenen Bachabschnitt wird ein rund 64  
Meter langes Durchlassbauwerk erstellt.

Von der Schweissbrunnstrasse Rich-  
tung Reithalle erfolgt der Ausbau des  
Gewässers im heutigen Bachlauf. Dabei  
wird der Querschnitt des Gewässers  
beachtlich vergrössert. Grösstenteils  
sind abgeflachte Böschungen mit natur-  
nahen Ruderalflächen vorgesehen. Teils  
sind Winkelstützmauern, teils Ufermau-  
ern aus Bruchsteinen nötig. Der gesam-  
te Gewässerquerschnitt muss von inten-  
siv genutzten Flächen rekrutiert werden.

Die Erschliessung der Wohnbauten an  
der Tellstrasse von der Magdenauer-  
strasse her erfolgt über eine neue Brü-  
cke mit einer Spannweite von 3,3 Metern  
und einer Breite von 7,3 Metern. Die Brü-  
cke bei der Reithalle dient der Zufahrt  
zur hinten liegenden Parkplatzfläche,  
aber auch als Zugang zum Kunstrasen-  
feld. Die Brücke wird mit einer Spann-  
weite von 3,3 Metern und einer Nutzbrei-  
te von 4 Metern erstellt.

Im Oberlauf der Reithalle und dem Büel-  
wisweg handelt es sich um einen künst-  
lich angelegten Bachlauf. Der heutige  
Sportplatz erfordert für einen naturna-  
hen Ausbau eine Verschiebung des Ge-

wässers von drei bis vier Metern in die  
landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das  
Ausbauende liegt schliesslich rund 25  
Meter oberhalb des Büelwiswegs.

## 2.4 Ökologische Aufwertung

Die gesamte Sanierung des Gewässer-  
abschnitts sowie die Erweiterung der  
Kapazitäten ergeben die Möglichkeit,  
das Gewässer als Teil des natürlichen  
Lebensraums aufzuwerten. Dabei wur-  
den folgende Schwerpunkte gewählt:

- Naturnahe Bachgestaltung und  
Bachöffnung von eingedolten Stre-  
cken
- Bachdurchlass mit durchlaufender  
Kiessohle und Sicherstellung der  
Kleintiergängigkeit

Über alle Bachabschnitte nehmen die  
offenen Strecken zu, wie folgende Über-  
sicht über die neue und die alte Linien-  
führung von Los 4 und Los 5 aufzeigt:

| Gewässer |             | Alter<br>Bachlauf | Neuer<br>Bachlauf |
|----------|-------------|-------------------|-------------------|
| Dorfbach | Gesamtlänge | 87.81 m           | 111.42 m          |
|          | eingedolt   | 86.86 m           | 62.89 m           |
|          | offen       | 0.95 m            | 48.53 m           |
| Tüfibach | Gesamtlänge | 780.94 m          | 776.95 m          |
|          | eingedolt   | 266.37 m          | 142.56 m          |
|          | offen       | 514.57 m          | 634.39 m          |



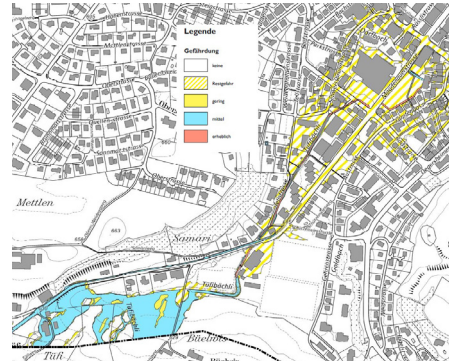
### 3. Naturgefahrenkarte nach Massnahmen

Spätestens mit der öffentlichen Auflage muss die Naturgefahrenkarte nach Massnahmen vorliegen, damit sich die Bevölkerung ein Bild über die Auswirkungen des Projekts machen kann. Der Gemeinderat hat diese bereits im August 2020 durch die Ingenieure Bart AG, St.Gallen, erstellen lassen. Diese zeigt auf, dass die Massnahmen den notwendigen Hochwasserschutz sicherstellen.

Grundsätzlich sieht die Gefahrenkarte nach Massnahmen im Abschnitt Dorf-bach sehr ähnlich aus wie die aktuelle. Dies, weil es sich beim vorliegenden Projekt nur um einen kleinen Bachabschnitt handelt und die Bachabschnitte zwischen Eisbahnweg und Magdenauerstrasse (noch) nicht ausgebaut wurden und deutlich unterdimensioniert sind.

Das Auflageprojekt Tüfibach führt selbst unter Berücksichtigung einer konservativen Hydrologie zu einer deutlich entschärften Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet. Bis auf den Oberlauf, wo hauptsächlich unbebautes Landwirtschaftsgebiet tangiert ist, vermag das Gerinne den anfallenden Abfluss eines 300-jährlichen Ereignisses abzuführen. Erst bei einem Extremereignis mit berücksichtigten Verklausungen an Brü-

cken und Durchlässen wären flächige Überschwemmungen zu erwarten.



*Gefahrenkarte nach Massnahmen: Kaum mehr Gefährdung*

## 4. Finanzielles

### 4.1 Baukosten

Die Erstellungskosten basieren auf dem Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros Gruner Wepf AG, Degersheim, vom 17. April 2020 (in CHF, inkl. MwSt., +/- 10 %, Preisbasis Frühjahr 2018). Die Kosten für die verschiedenen Teillöse wurden separat ermittelt. Daraus ergibt sich entsprechend der Lose folgendes Bild:

| Los | Beschrieb  | Länge        | CHF              |
|-----|--|--------------|------------------|
| 3   | Dorfbach: Eindolung Gupfengasse                    | 50 m         | 1'096'000        |
| 4a  | Dorfbach: Öffnung / Verlegung                      | 48 m         | 862'000          |
| 4b  | Dorfbach: Durchlass<br>Magdenauerstrasse           | 14 m         | 341'000          |
| 5a1 | Tüfibach: Öffnung / Verlegung                      | 145 m        | 1'889'000        |
| 5a2 | Tüfibach: Ausbau<br>Schweissbrunnstrasse-Reithalle | 337 m        | 2'321'000        |
| 5a3 | Tüfibach: Ausbau<br>Reithalle-Büelwisweg           | 184 m        | 1'176'000        |
| 5b1 | Tüfibach: Durchlass<br>Magdenauerstrasse           | 22 m         | 458'000          |
| 5b2 | Tüfibach: Durchlass<br>Badstrasse                  | 64 m         | 1'135'000        |
| 5b3 | Tüfibach: Durchlass<br>Büelwisweg                  | 11 m         | 218'000          |
| 5b4 | Tüfibach: Brücke<br>Tellstrasse                    | 7 m          | 194'000          |
| 5b5 | Tüfibach: Brücke<br>Reithalle                      | 7 m          | 171'000          |
|     | <b>Baukosten</b>                                   | <b>889 m</b> | <b>9'861'000</b> |

Die Gesamtkosten des Hochwasser-schutzprojekts Dorf- und Tüfibach im Abschnitt Büelwisweg–Gupfengasse belaufen sich für die rund 889 Meter Ausbaustrecke auf 9,861 Mio. Franken.

### 4.2 Gewässerperimeter

Das Wasserbaugesetz regelt die Grundsätze der Kostentragung. Die Höhe des Gemeindeanteils richtet sich nach dem öffentlichen Interesse. Er beträgt für Bau und Unterhalt wenigstens 25 Prozent der Kosten, die nach Abzug der Beiträge von Bund, Kanton und Dritten verbleiben. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke, Bau-

ten und Anlagen leisten an die Kosten von Bau und Unterhalt der Gemeindegewässer Perimeterbeiträge. Die Höhe der definitiven Beiträge richtet sich nach dem Interesse des Grundeigentums am Schutz vor Hochwasser und Erosion sowie den Nutzungsmöglichkeiten. Die provisorische Kostenberechnung des Ingenieurbüros geht davon aus, dass von den beitragsberechtigten Kosten rund 683'000 Franken an Perimeterbeiträgen erhoben werden können.

Der definitive Beitragsplan mit den Perimeterbeiträgen wird durch eine Schätzungskommission festgelegt. Die Schätzungskommission geht davon aus, dass innerhalb des Gewässerperimeters die Besitzer eines Einfamilienhauses voraussichtlich zwischen 2'000 Franken und 6'000 Franken und die eines Mehrfamilienhauses voraussichtlich zwischen 10'000 Franken und 20'000 Franken Beiträge zu leisten haben.

### 4.3 Finanzierung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die grundsätzliche Beitragsberechtigung anerkannt. Es wird davon ausgegangen, dass von den beitragsberechtigten Kosten der Bund 39 Prozent und der Kanton St.Gallen 30 Prozent übernimmt. Eine verbindliche Zusicherung der Bundes- und Kantonsbeiträge erfolgt erst mit der Projektgenehmigung. Zudem bedarf es eines rechtskräftigen

Beitragsplans für den Gewässerperimeter. An die Gesamtkosten von 9,861 Mio. Franken werden folgende Subventionen und Beiträge erwartet:

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| <b>Gesamtkosten</b>                | <b>9'861'000 CHF</b> |
| Subvention Bund                    | 3'289'618 CHF        |
| Subvention Kanton                  | 2'201'676 CHF        |
| Perimeterbeitrag                   | 683'016 CHF          |
| <b>Restkosten Gemeinde (netto)</b> | <b>3'686'690 CHF</b> |

Weil zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung noch keine definitiven Zusicherungen von Dritten vorliegen, bedarf es der Genehmigung des Bruttokredits von 9,861 Mio. Franken durch die Bürgerschaft.

Mit der Umstellung auf das neue Rechnungsmodell St.Galler Gemeinden (RMSG) hat der Gemeinderat die Abschreibungsdauer im Bereich Wasserbau auf 40 Jahre festgelegt. Die Abschreibungen erfolgen linear und belasten den allgemeinen Gemeindehaushalt mit rund 92'000 Franken pro Jahr (ohne Verzinsung Fremdkapital).

## 5. Terminplan

Das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach kann unabhängig von der Neugestaltung des Marktplatzes realisiert werden. Trotzdem sollen nach Möglichkeit Synergien genutzt werden. Weiter ist offen, wie lange ein allfälliges Einsprache- und Rekursverfahrens dauern wird. Um die Hochwassersicherheit möglichst zeitnah zu gewähren, ist der

Gemeinderat bestrebt, die Umsetzung der Massnahmen möglichst rasch voranzutreiben. Im Optimalfall enthält der Terminplan folgende Meilensteine und Zwischenziele:

| Zeitrahen     | Arbeiten / Entscheid                              |
|---------------|---|
| März 2021     | Urnenabstimmung<br>Neugestaltung Marktplatz       |
| Herbst 2021   | Vernehmlassung beim<br>Amt für Wasser und Energie |
| Herbst 2021   | Öffentliche Projektauflage                        |
| 2022/2023     | Einsprache- und allfälliges<br>Rekursverfahren    |
| Frühling 2024 | Genehmigung des Projekts<br>durch Regierungsrat   |
| Frühling 2025 | Realisierung<br>(Bauzeit zirka zwei Jahre)        |
| Frühling 2027 | Abschluss Bauarbeiten                             |

## 6. Warum eine Urnenabstimmung?

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist bei einmaligen neuen Ausgaben über drei Millionen Franken eine Urnenabstimmung nötig. Die Kosten für das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach betragen brutto 9,861 Mio. Franken, weshalb die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abschliessend an der Urne entscheiden.

## 7. Was passiert bei einer Ablehnung?

Würde die Abstimmungsvorlage von der Bevölkerung abgelehnt, stellt sich die Frage nach Alternativen. Der Gemeinderat hält fest, dass auch bei einer Ablehnung des vorliegenden Hochwasserschutzprojekts weiterhin ein Handlungsbedarf beim Tüfibach besteht.

Aufgrund des vorherrschenden Hochwasserschutzdefizites für das Siedlungsgebiet von Flawil und im Hinblick auf die gesetzlich geforderte Festlegung des Gewässerraums müsste die Ausbauvariante auf der heutigen Linienführung (Schweissbrunnstrasse/Migros) weiterverfolgt werden. Die diesbezügliche Machbarkeit wurde im Vorfeld geprüft und wäre gegeben.

### **8. Ergänzende Unterlagen**

Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Technischer Bericht, Kostenvoranschlag, Detailpläne oder die Naturgefahrenkarte nach Massnahmen auf der Website der Gemeinde ([www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

### **9. Fazit des Gemeinderates**

Hochwasser kann einen Grossteil der Bevölkerung betreffen. Gewitter mit grosser punktueller Regenmenge haben in den vergangenen Jahren zugenommen. Die Klimaveränderung ist spürbar. Die Gemeinden sind verpflichtet, das bestehende Gefahren- und Schadenpotenzial zu vermindern.

Bereits im Jahr 2012 hat der Kanton St.Gallen die Gemeinde Flawil verpflichtet, ein Hochwasserschutzprojekt für den Tüfibach zu erstellen. Deshalb bietet

sich dem Gemeinderat nur wenig Spielraum. In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wasser und Energie des Kantons St.Gallen hat das Ingenieurbüro Gruner Wepf AG aus Degersheim ein Hochwasserschutzprojekt erarbeitet, das zwischenzeitlich durch die kantonalen Stellen vorgeprüft und begrüsst wurde. Das Projekt erfüllt alle gesetzlichen und wasserbautechnischen Voraussetzungen, sodass von Bund und Kanton hohe Beiträge in Aussicht gestellt werden. Die Gesamtkosten des Projekts werden mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 10 Prozent auf 9,86 Millionen Franken geschätzt. Nach Abzug von Bundes-, Kantons- und Perimeterbeiträgen werden der Gemeinde Flawil voraussichtliche Nettokosten von 3,68 Millionen Franken verbleiben.

Mit dem Hochwasserschutzprojekt kann für einen grossen Teil des Flawiler Dorfzentrums die Hochwassergefahr gebannt werden.

## 10. Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

**Für das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach (Büelwisweg-Gupfengasse) sei ein Bruttokredit von 9'861'000 Franken inkl. MwSt. zu genehmigen (Kostengenauigkeit +/- 10 %).**

## 11. Abstimmungsfrage

Wollen Sie für das Hochwasserschutzprojekt Dorf- und Tüfibach einem Kredit von brutto 9'861'000 Franken (inkl. MwSt., +/-10 %) gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates vom 8. Dezember 2020 zustimmen?

Flawil, 8. Dezember 2020

## Gemeinde Flawil

Gemeinderat

Elmar Metzger  
Gemeindepräsident

Marc Gattiker  
Ratsschreiber

# Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld

## Im Detail: Gutachten und Antrag des Gemeinderates



## Inhaltsverzeichnis

|                                      |        |       |
|--------------------------------------|--------|-------|
| 1. Ausgangslage                      | Seiten | 39–43 |
| 2. Neubau oder Sanierung             | Seiten | 43–44 |
| 3. Projektvarianten                  | Seiten | 44–50 |
| 4. Provisorium                       | Seiten | 50–51 |
| 5. Finanzielles                      | Seiten | 51–53 |
| 6. Terminplan                        | Seite  | 53    |
| 7. Abstimmungsprozedere              | Seite  | 53    |
| 8. Was passiert bei einer Ablehnung? | Seite  | 54    |
| 9. Ergänzende Unterlagen             | Seite  | 54    |
| 10. Fazit des Gemeinderates          | Seiten | 54–55 |
| 11. Antrag                           | Seite  | 55    |
| 12. Abstimmungsfragen                | Seiten | 55–56 |

# Gutachten und Antrag des Gemeinderates

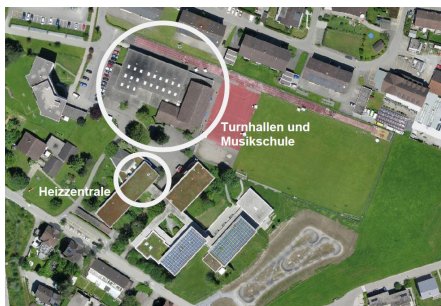
Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag über den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld. Der Bürgerschaft wird diesbezüglich ein Hauptantrag (Bauausführung als Betonbau) und ein Variantenantrag (Bauausführung als Holzbau) vorgeschlagen. Sofern Haupt- und Variantenantrag angenommen werden, entscheidet eine Stichfrage.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Lage

Der Turnhallenkomplex Feld unmittelbar neben dem Oberstufenzentrum ist in die Jahre gekommen. Er besteht aus einer Doppelhalle mit Baujahr 1974 sowie einer kleineren Halle und einer Hauswartwohnung (heutige Musikschule) mit



Turnhallen, Musikschule und Heizzentrale  
beim Oberstufenzentrum

Baujahr 1956. Im Keller von Trakt 1 des Oberstufenzentrums befindet sich eine 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 das neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt. Turnhallen und Heizzentrale bedürfen einer grundlegenden Sanierung.

### 1.2 Ist-Situation

Der alte Turnhallenkomplex Feld wirkt wie ein Flickwerk 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 und in den

Trakt 1 des Oberstufenzentrums ausgelagert. Das erschwert die Zusammenarbeit im Team der Musikschullehrpersonen erheblich.



*Ungeeignete winkelförmige Anordnung der Hallen 1 und 2*

#### *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 6,5 Metern. 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 statische Mängel auf. Die Erdbbensicherheit ist nicht ge-

währleistet. Ebenso sind die sanitären Einrichtungen in der ganzen Anlage mangelhaft. Sie sind 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-Grad-Grenze geturnt, während im Winter manchmal kaum die 16-Grad-Marke erreicht wird. Viel zu viel Energie geht dabei über die Aussenhülle verloren, Kältebrücken sind zahlreich und die Dämmwerte ungenügend.

#### *Heizzentrale*

Auch die Lebensdauer der Heizzentrale Feld mit ihren Fernwärmeleitungen und Unterstationen neigt sich nach 47 Jahren dem Ende zu. Sie entspricht bezüglich des allgemeinen baulichen Zustands, ihres Alters und ihrer Effizienz nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Während Fernwärmeleitungen und Unterstationen als Sofortmassnahme bereits im Jahr 2019 zulasten des Erneuerungsfonds ersetzt oder nachgerüstet wurden, ist nun die Heizzentrale zu ersetzen.

#### *Störungsanfällige Wärmeverteilung*

Die Wärmeverteilung und die Verteileraufbauten mit Pumpen, Schiebern und diversen Aggregaten sind alt, stark korrodiert, teilweise undicht und auch störungsanfällig. Die Regler der einzelnen Unterstationen verfügen über kei-



ne Kommunikation untereinander und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Durch die Temperaturhochhaltung des Fernwärmenetzes während der Sommermonate 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 aufwendigen provisorischen Betrieb zur Aufrechterhaltung. Die Leitungsdämmungen sind teilweise unvollständig und verursachen grosse Energieverluste. Sie entsprechen nicht mehr den Vorschriften des Energiegesetzes.



*Alte und stark korrodierte Leitung*

### *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 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 Prozent – im Vergleich dazu weisen Heizkessel der neuesten Generation einen Wirkungsgrad von 90 bis 95 Prozent auf – und die nicht dem effektiven Energieverbrauch angepassten Drehzahlen der Umwälzpumpe haben einen zu hohen Stromverbrauch zur Folge.

### **1.3 Mehrere Entwicklungsschritte**

Die Bürgerversammlung hat im November 2017 einem Projektierungskredit über 250'000 Franken zugestimmt. Im Mai 2018 hat der Gemeinderat entschieden, einen Neubau und nicht eine Sanierung zu planen. Zu diesem Zweck wurde ein Projektteam unter der Leitung des Schulratspräsidenten eingesetzt mit dem Auftrag, ein Projekt zum Neubau des Turnhallenkomplexes Feld inklusive

Musikschulzentrum auszuarbeiten. Eine Begleitgruppe mit diversen Vereinsvertretenden und weiteren Beteiligten begleitete den Prozess. Parallel dazu erarbeiteten die drei Mitglieder des Wärmeverbundes (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil und Gemeinde) unter der Leitung des Geschäftsführers der Technischen Betriebe Flawil ein Projekt zur Sanierung der Heizzentrale inklusive Fernwärmeleitungen und Unterstationen in den am Netz angeschlossenen Liegenschaften. Mit Fortdauer des Projekts zeigte sich, dass eine Kombination mit dem Projekt zum Neubau des Turnhallenkomplexes Feld sinnvoll ist. Ende 2019 hat der Gemeinderat das umfassend erarbeitete Projekt «Neubau Turnhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale» zuhanden der öffentlichen Vernehmlassung verabschiedet.

107 Mal wurde die Möglichkeit genutzt, sich während der Vernehmlassungsfrist Anfang 2020 zum Projekt zu äussern. Die Rückmeldungen kamen vor allem von Sportvereinen beziehungsweise ihren Mitgliedern, dann aus politischen, gewerblichen sowie kirchlichen Kreisen und schliesslich auch von vielen einzelnen Flawilerinnen und Flawilern. Im Allgemeinen wurde das Projekt von den Vernehmlassungsteilnehmenden sehr befürwortet. So zeigte sich, dass der Neubau von Turnhalle und Musikschul-

zentrum inklusive Heizzentrale einer Sanierung klar vorgezogen wird. Auch eine deutliche Zustimmung erhielt die Positionierung des geplanten Neubaus an gleicher Lage wie der heutige Turnhallenkomplex sowie dessen Kombination beziehungsweise Ergänzung mit dem Musikschulzentrum und der Heizzentrale. Zu Letzterer liegen inzwischen auch die zustimmenden Stellungnahmen der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und der Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil vor. Einzig der vorgeschlagene Verzicht auf ein Provisorium während der Bauphase wurde von den Vernehmlassungsteilnehmenden mehrheitlich bedauert. Nebst der allgemeinen Zustimmung haben die Vernehmlassungsteilnehmenden auch viele Anregungen geäussert. Das eindeutig wichtigste Anliegen war die Planung einer vollständigen Dreifachhalle nach Norm des Bundesamts für Sport anstelle der vorgeschlagenen Doppelhalle B. Und dann waren da noch viele Wünsche: der Bau in Holz statt in Beton, mehr Garderoben, Aussengarderoben, mehr Aussentoiletten, ein grösserer Aussengeräterraum mit direktem Zugang zum Aussenbereich, ein zweites Treppenhaus, eine breitere Galerie mit Treppenstufen für die Zuschauerinnen und Zuschauer oder ein Konzertraum sowie Bandräume im Untergeschoss.

Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse hat der Gemeinderat Ende März 2020 beschlossen, am vorgeschlagenen Projekt Korrekturen vorzunehmen sowie ergänzend dazu die Ausarbeitung einer Projektvariante mit Dreifachhalle in Auftrag zu geben. Für diese Projektvariante hat der Gemeinderat einen Nachtragskredit von 120'000 Franken bewilligt. Über den Sommer 2020 wurde das Projekt «Dreifachhalle» entwickelt. Im Herbst 2020 hat der Gemeinderat beide Projekte – Doppelhalle B und Dreifachhalle – respektive die Kreditbegehren zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

Am 22. November 2020 gelangte die IG Nachhaltige Zukunft Flawil an den Gemeinderat und regte an, das Neubaulprojekt als Holzbau und die Heizzentrale mit Sonnenkollektoren und Holzsplitzelheizung auszuführen. An der Bürgerversammlung vom 24. November 2020 kam in der allgemeinen Umfrage der vorgesehene Neubau der Turnhalle und des Musikschulzentrums Feld ebenfalls zur Sprache. Deshalb hat sich der Gemeinderat am 8. Dezember 2020 nochmals vertieft mit dem Turnhallen-Neubau befasst und entschieden, von einer Doppelhalle B abzusehen und der Bürgerschaft eine Dreifachhalle zu unterbreiten. Und zwar in der ursprünglich vorgesehenen «Betonbau-Version», aber als Variante auch in einer «Holz-

bau-Version». Der Gemeinderat hat den Architekten damit beauftragt, die Kosten eines Holzbaus zu berechnen. Am 12. Januar 2021 hat der Gemeinderat ebenfalls die Dreifachhalle als Holzbau respektive das entsprechende Kreditbegehren zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

## 2. 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, jedoch nicht garantiert werden könne, dass die Sanierung im technischen und energetischen Bereich für die nächsten 25 Jahre standhält. Dagegen sei die Sanierung der 1956 erstellten Halle 3 inklusive 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. Gesamthaft hätte das Investitionsvolumen für Sanierung Doppelturnhalle und

Neubau Einfachturnhalle/Musikschule also rund 11,8 Millionen Franken betragen. 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. Diesen Entscheid des Gemeinderates befürworteten im Rahmen der Vernehmlassung rund 94 Prozent der Teilnehmenden.

### 3. Projektvarianten

Der Gemeinderat unterbreitet der Bevölkerung die folgenden beiden Projektvarianten:

- Hauptantrag: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale als Betonbau
- Variantenantrag: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld inkl. Heizzentrale als Holzbau

Beide Projektvarianten wurden durch die Zöllig & Eggenberger AG, Architekten BSA, Flawil, ausgearbeitet. Das Vorprojekt «Betonbau» datiert vom 7. September 2020. Ergänzend hat die Zöllig & Eggenberger AG unter Beizug der Josef Kolb AG, Gossau, eine Vorprojektvariante «Holzbau» erstellt. Der Baubeschrieb und die Kostenberechnung für den Holzbau datieren vom 21./22. Dezember 2020. Bei beiden Projektvarianten ist ein Neubau der Heizzentrale Feld (vgl. Ziffer 3.3) integriert.

### 3.1 Hauptantrag: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld als Betonbau

Das Projekt sieht nach dem Rückbau des bestehenden Turnhallenkomplexes an gleicher Stelle mit leichter Ausdehnung gegen Osten einen Neubau vor. Die Erschliessung erfolgt wie bis anhin über die Lindenstrasse.

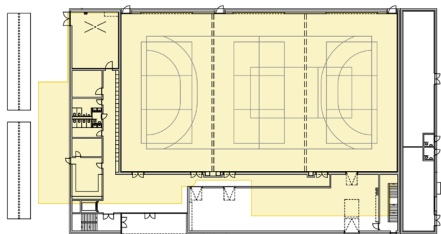
#### *Projektbeschreibung*

Der Neubau von Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld kommt aufgrund von ortsbaulichen und funktionalen Überlegungen mit seiner Westfront an die Lindenstrasse zu stehen. Die dort bestehenden Parkplätze entfallen. An deren Stelle werden die 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.

Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld werden in Regelbauweise erstellt. Das Volumen von Turnhalle und Musikschulzentrum Feld mit 65,3 Meter Länge, 40 Meter Breite und 11,5 Meter Höhe ist als schlichter Zweckbau konzipiert und erstreckt sich über drei kompakte Stockwerke mit einem einstöckigen Anbau im Erdgeschoss ostseitig. Der grosse Sportbereich beherbergt im We-

sentlichen eine Dreifachturnhalle, 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.

Die Gemeinde ist als Energiestadt bestrebt, dass Flawil bei seiner Entwicklung auf eine ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit achtet. Auf eine Minergie-P-Zertifizierung wird verzichtet. Trotzdem ist das Projekt ökologisch auf gutem Stand, insbesondere auch wegen der vorgesehenen Heizzentrale. Weiter möchte der Gemeinderat, dass möglichst ökologische Baumaterialien bei der Ausführung verwendet werden.



*Situation Dreifachhalle (gelb eingefärbt: Rückbau bestehender Turnhallenkomplex)*

### *Fassade*

Beim Gebäudekomplex handelt es sich um einen Betonbau. Die Fassaden zeichnen sich durch ihre Schlicht- und Kompaktheit aus. Sie zeigen im Erdgeschoss den Betonbau und präsentieren sich in den beiden Obergeschossen mit

einer Holzverkleidung. Die hohen Fenster der Nordfassade ermöglichen genügend Lichteinfall in die Hallen. Mit Ausnahme des Fensters im Treppenhaus sind die restlichen Fenster als Lichtbänder angeordnet.

### *Dach*

Das Flachdach des Neubaus wird mit seiner grossen Fläche für die Photovoltaikanlage und die thermischen Module der Heizzentrale genutzt. Die Oblichter, welche Tageslicht in den Flur des Musikschulzentrums und das Fluchttreppenhaus bringen, sowie die Liftüberfahrt, die Abluftanlage und verschiedene Kamine unterbrechen diese Nutzfläche.

### *Aussenbereich*

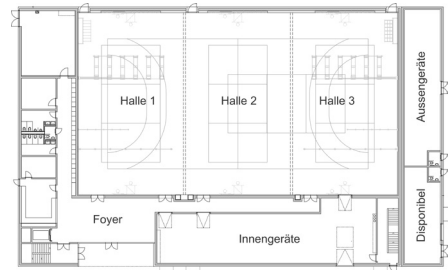
Da das neue Gebäude gegen Osten rund fünf Meter länger als die bestehende Turnhalle wird, muss der Aussen-sportbereich entsprechend angepasst werden. Der Allwetterplatz verschiebt sich entsprechend nach Osten beziehungsweise die Spielwiese wird auf ihrer Westseite um diese rund fünf Meter verkürzt. In diesem Zug wird auch die Aussenbeleuchtungsanlage saniert. Die Platzierung der Fahrradunterstände vor der Westfassade ermöglicht eine geeignete Zufahrt für die Oberstufenschülerinnen und Oberstufenschüler. 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

Das Erdgeschoss wird über das Treppenhaus betreten, welches als Windfang dient. So gelangt man ins Foyer. Auf der Westseite befinden sich das Office mit zugehörigem Lagerraum, 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 Dreifachhalle (49 x 28 x 9 Meter gemäss Norm des Bundesamtes für Sport Baspo) konzipiert, doch die Hallenhöhe ist dank der Konstruktionshöhe mit 9,54 Meter um rund einen halben Meter höher als die Baspo-Norm. Dank zwei Trennwänden kann er in drei Hallen unterteilt und bespielt werden. Die Halle 2 ist nicht mit Deckengeräten (Ringe, Reckstangen, Gitterleitern) ausgerüstet. Die Hallen werden über das Foyer direkt durch einen Flur betreten. An diesen wiederum grenzt der Innengeräteraum. Der Aussengeräteraum befindet sich im einstöckigen Anbau an der Ostseite des Gebäudes. Ebenso ein disponibel einsetzbarer Raum, welcher über ein «Kioskfenster» verfügt und zum Beispiel für den Betrieb einer Festwirt-

schaft oder den Speaker-Dienst genutzt werden kann. In den Anbau sind zwei Aussentoiletten integriert.



### Erdgeschoss

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, sodass sich im Betrieb kaum 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, ein Instrumentalzimmer, ein Ensembleraum sowie ein Zimmer für den musikalischen Grundschulunterricht. Die sechs Garderoben 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 für maximal

100 Zuschauende, indem er direkte Sicht in die Hallen gewährt.

Der Musikschulbereich im 2. Obergeschoss besteht aus vier Instrumentalräumen, einem Schlagzeugraum und einem weiteren Ensemblezimmer. Im Sportbereich sind ein Materialraum für den Hauswartdienst, Garderobe und Büro für die Lehrpersonen sowie ein Gymnastik- und Kraftraum mit den dazugehörigen Garderoben angesiedelt. Bei Vereinsanlässen kann die Garderobe der Lehrpersonen für Turnierleitung, Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter oder eine weitere Mannschaft eingesetzt werden. Der Gymnastikraum bildet eine sinnvolle Ergänzung zur 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 Pfahlfundation notwendig, um die Tragfähigkeit für die Bodenplatte sicherzustellen. Mit der Platzierung der Räume für Haustechnik und Heizzentrale, insbesondere den 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 ein Tisch- und Stuhllager für die Möblierung des Foyers, geschlechtergetrennte Garderoben für die Mitarbeitenden des Hauswartdienstes sowie die Anlagen für Elektrotechnik, Heizung beziehungsweise Blockheizkraftwerk und Lüftung. Mit einer Wärmerückgewinnung ausgerüstet, ist Letztere aktiv und kontrolliert. Im Musikschulzentrum kann die Lüftung durch das kurze Öffnen der Fenster intensiviert werden. Der Wasser-Eis-Speicher, aufgeteilt in zwei Räume, ist für Wartungsarbeiten über den Heizraum zugänglich.



*Visualisierung Betonbau: Blick auf Süd- und Westfassade*

### **3.2 Variantenantrag: Neubau Dreifachhalle und Musikschulzentrum Feld als Holzbau**

Holz hat in der Schweiz als Baumaterial eine jahrhundertealte Tradition. In jüngerer Zeit setzen Architekturschaffende und Bauherrschaften wieder vermehrt auf Holz als Baumaterial. Sie nutzen die vielfältigen Möglichkeiten, die dieser einheimische und nachwachsende Rohstoff bietet, und realisieren damit Bau-

ten, die punkto Ästhetik, Funktionalität und Ausdruck in jeder Hinsicht überzeugen. Der industriellen Nutzung von Holz als Baustoff standen lange technische, wirtschaftliche und gesetzliche Hürden im Weg. Nun erlebt es eine echte Renaissance.

Beim Variantenantrag handelt es sich deshalb um einen Holzbau. Dieser unterscheidet sich bezüglich Lage, Erschliessung, Grundmassen und Raumaufteilung nicht vom Projektbescrieb zum Hauptantrag (Betonbau, vgl. Ziffer 3.1). Die projektierten Abmessungen des Betongebäudes können auch in der Holzbau-Variante eingehalten werden.

Im Prinzip wird ab der Erdgeschossbodenplatte ein Holzbau erstellt. Dieser wird auf dem betonierten Untergeschoss errichtet. Nur die Treppenhäuser, die Hallenlängswand zwischen Turnhalle und Zuschauergalerie sowie die Decke über dem Erdgeschoss im Bereich von Foyer und Geräteraum werden zwecks Erdbebenertüchtigung in armiertem Ort beton erstellt. Fassadenwände (Holzständer), Zwischenwände (doppelschalige Ständerkonstruktionen), Zwischendecken (Brettstapeldecken) und das Dach (verleimte Binder, Vollholzdecke) werden in vorfabrizierter Holzbaupweise gebaut. Auch die Trennwand zwischen Turnhalle und Musikschule wird in Holzbaupweise ausgeführt.

Der Holz-Dachbinder über der Turnhalle benötigt im Vergleich zu einem Stahlträger etwa 50 Zentimeter mehr Konstruktionshöhe. Dies verringert die lichte Hallenhöhe (bis unterkant Dachbinder), verglichen mit dem Betonbau, um zirka 50 Zentimeter. Damit weist sie aber immer noch die vom Bundesamt für Sport (Baspo) empfohlene Höhe von neun Metern auf. Die Dachbinder überspannen lediglich die Dreifachhalle in Querriehung. Über den übrigen Räumen im 2. Obergeschoss wird ebenfalls eine Brettstapeldecke verwendet. Dadurch kann im Vergleich zum Betonbau die lichte Raumhöhe im Gymnastikraum optimiert werden.

Der Holzbau tritt auch in der äusseren Optik in Erscheinung. Ein umlaufende, vorgehängte Vertikalschalung aus Holz gibt dem Neubau vom Boden bis zum Dach eine warme Erscheinung und angenehme Wahrnehmung.

Holz ist eine der wichtigsten natürlichen, erneuerbaren Ressourcen der Schweiz. Unser Wald garantiert die Versorgung mit sauberem Wasser, er mildert Effekte von Dürren, bietet Schutz vor Steinschlag, Überschwemmungen und Lawinen. Der Wald ist Lebensraum vieler Pflanzen und Tiere, daneben speichern Wälder auch viel CO<sub>2</sub>. Der Schweizer Wald hat ein Regenerationspotenzial von jährlich über 10 Millionen m<sup>3</sup> Holz,



davon werden 5 bis 6 Millionen m<sup>3</sup> pro Jahr geerntet. Der Naturbaustoff Holz hat im Gegensatz zu nicht erneuerbaren Materialien ein schlagendes Plus: Er wächst laufend wieder nach.

Eine wichtige Motivation für das Bauen öffentlicher Gebäude in ökologischer Bauweise mit Schweizer Holz sind kürzere Bauzeiten dank vorgefertigter Elemente, geringere Emissionen aufgrund kürzerer Transporte sowie die nachhaltige Waldbewirtschaftung. Holzprodukte sind CO<sub>2</sub>-neutral und verbrauchen bei der Herstellung relativ wenig Energie. Im verbauten Zustand können Holzprodukte sogar CO<sub>2</sub> speichern.

### 3.3 Heizzentrale

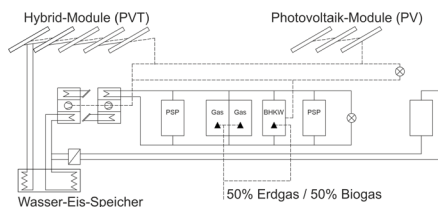
Die Heizzentrale wird als moderne und zukunftsgerichtete Anlage mit 90 Prozent erneuerbarer Energie im Untergeschoss des Gebäudes geplant. Es handelt sich dabei um eine Eisspeicherheizung. Die Heizzentrale dient nicht nur dem Turnhallenneubau, sondern ersetzt die alte Zentrale des Nahwärmeverbundes im Oberstufenschulhaus, welche das Oberstufenzentrum, den Kindergarten, die Seniorenwohnungen, den Lindensaal, die evangelische Kirche sowie das alte und das neue Schulhaus Feld mit Wärme versorgt. Wegen der unterschiedlichen Bedürfnisse 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 Holzsplitzelheizung noch eine Erdwärmesonde gewählt, da damit die Bedürfnisse nicht optimal abgedeckt werden können. Zudem würde eine Holzsplitzelheizung gegenüber der Eisspeicherheizung mehr Immissionen (Geruch, Russ, Lärm) verursachen und regelmässige Transporte mit schweren Fahrzeugen erfordern, was in der Nähe des Schulbetriebs mit vielen Kindern und Jugendlichen nicht optimal ist. Für Erdwärmesonden müsste der gesamte Sportplatz dicht mit Sonden versehen werden, um die benötigte Energie bereitzustellen. Dies mit massiv höheren Kosten für den Bau und die Speicherung, ohne einen Mehrwert zu erlangen.

Die primäre Energie kommt mit über 70 Prozent von der Sonne mittels thermischer Module (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 gros-

sen Warmwasserverbraucher wie Turnhalle und Seniorenwohnungen wird ein Blockheizkraftwerk eingebaut, das unabhängig von der Heizung das gesamte Jahr hindurch 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 Prozent Biogas geheizt, das aus der Grüngutsammlung von Flawil stammt und in Niederuzwil vergärt und zu Biogas aufbereitet wird. Auf dem Dach sind über 1400 m<sup>2</sup> Photovoltaik installiert. Diese liefern die gesamte elektrische Energie für die Heizzentrale. Sonne und Grüngut heizen somit über 90 Prozent der öffentlichen Gebäude des Nahwärmeverbundes.

Es wird mit einem Wärmebezug von jährlich rund einer Million Kilowattstunden (kWh) gerechnet. Den Bezüger (Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde, Genossenschaft für Seniorenwohnungen Flawil) wird ein zu vereinbaren-



Konzeptzeichnung der Heizzentrale mit Latentwärmespeicher

der Energiepreis in der Grössenordnung von 18 Rappen/kWh verrechnet. Darin ist ein Anteil von rund 10 Rappen/kWh für die Refinanzierung der Heizzentrale eingerechnet.

### 3.4 Zahlen und Fakten in Kürze

Die wichtigsten Informationen über die Dreifachhalle in Kürze:

| Bereich                                  | Dreifachhalle                         |
|--|---------------------------------------|
| Grössenvolumen (Länge/Breite/Höhe)       | 65,3 m / 40,0 m / 11,5 m              |
| Anzahl Stockwerke                        | 3                                     |
| Turnbereich Betonbau (Länge/Breite/Höhe) | 49,0 m / 28,0 m / 9,54 m              |
| Turnbereich Holzbau (Länge/Breite/Höhe)  | 49,0 m / 28,0 m / 9,04 m <sup>1</sup> |
| Gymnastik- und Krafraum                  | ja                                    |
| Aussengeräteraum                         | Anbau an Ostseite mit 2 Toiletten     |
| Garderoben                               | 8                                     |
| Zuschauer/-innen-Galerie                 | max. 100 Personen                     |
| Musikschul-Instrumentalräume             | 6                                     |

### 4. Provisorium

Im Projekt nicht enthalten sind die Kosten für ein Provisorium während der Bauzeit. Der Anfang 2020 zur Vernehmlassung unterbreitete Vorschlag des Gemeinderates, während der Bauphase auf ein Provisorium zu verzichten, fand während der Vernehmlassung keine Zustimmung. Der Gemeinderat ging nochmals über die Bücher und prüfte verschiedene Varianten.

Der Gemeinderat ist bereit, den Nutzenden – Schule und Vereine – während

<sup>1</sup> Es wird geprüft, die Höhe von 9,04 m beim Holzbau im Detailprojekt noch etwas zu optimieren.

der Bauphase je 80'000 Franken zur Verfügung zu stellen und diese Kosten ins Budget der Erfolgsrechnung aufzunehmen. Dieser Betrag soll Schule und Vereinen ermöglichen, eigene Provisoriumslösungen wie Einmietung in Hallen oder Alternativprogramme (zum Beispiel Fitnesscenter, Eisbahn, Freibad, Kletterhalle usw.) zu finden.

Zudem ist der Gemeinderat bereit, gemeindeeigene Grundstücke für allfällige Provisorien der Vereine oder der Schule nach Möglichkeit zur Verfügung zu

stellen. Weiter wird der Gemeinderat im Einzelfall bei der Konkretisierung des Bauprojekts weitere Provisoriumslösungen wie beispielsweise die Nutzung des Lindensaals für Trainings, die Reduktion von Schulturnstunden in Turnhallen oder die Kürzung von Belegungseinheiten der Vereine in Turnhallen prüfen.

Für die Musikschule besteht die Provisoriumslösung darin, dass der Musikschulunterricht während der Bauphase auf diverse Räume in anderen Schulhäusern ausgelagert wird.

## 5. Finanzielles

### 5.1 Baukosten

Die Kosten für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld als Betonbau (Hauptantrag) und als Holzbau (Variantenantrag) werden gemäss Berechnungen der Zöllig & Eggenberger AG, Flawil, vom 7. September 2020 respektive 21. Dezember 2020 wie folgt veranschlagt (in Schweizer Franken, inkl. MwSt.)<sup>2</sup>:

| BKP <sup>3</sup> | Arbeitsgattung                     | Dreifachhalle in Betonbau | Dreifachhalle in Holzbau | Mehrkosten Holzbau zu Betonbau |
|------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 0                | Grundstück                         | 15'300                    | 15'300                   | 0                              |
| 1                | Vorbereitungsarbeiten              | 1'133'600                 | 1'133'600                | 0                              |
| 2                | Gebäude                            | 11'657'600                | 12'377'600               | 720'000                        |
| 3                | Betriebseinrichtungen              | 541'000                   | 541'000                  | 0                              |
| 4                | Umgebung                           | 1'824'500                 | 1'824'500                | 0                              |
| 5                | Baunebenkosten und Übergangskonten | 488'500                   | 510'500                  | 22'000                         |
| 9                | Ausstattung                        | 260'500                   | 260'500                  | 0                              |
|                  | <b>Total</b>                       | <b>15'921'000</b>         | <b>16'663'000</b>        | <b>742'000</b>                 |
|                  | Heizzentrale                       | 1'992'500                 | 1'992'500                | 0                              |
|                  | <b>Total inkl. Heizzentrale</b>    | <b>17'913'500</b>         | <b>18'655'500</b>        | <b>742'000</b>                 |

<sup>2</sup> Die Genauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 15 %.

<sup>3</sup> Der BKP (Baukostenplan) ist ein Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei der Erstellung einer baulichen Anlage anfallen. Dieser wird in 10 Hauptklassen gegliedert (0-9).

Die Mehrkosten des Holzbaus gegenüber dem Betonbau betragen zirka 4,7 Prozent.

Im Projekt nicht enthalten sind die Kosten für ein Provisorium während der Bauzeit. Die Kosten für Provisoriumslösungen werden nicht über das Projekt, sondern ins Budget der Erfolgsrechnung (voraussichtlich 2023) des Bereichs Bildung (CHF 80'000) beziehungsweise des Bereichs Kultur, Freizeit und Sport (CHF 80'000 für Vereine) aufgenommen.

Die Kosten der Heizzentrale sind im Gesamttotal enthalten. Die Kosten für die Heizzentrale von gerundet 1'992'500 Franken wurden durch die Technischen Betriebe Flawil zusammengetragen und basieren auf Zahlen der inpla ag, Flawil, sowie eines Herstellers von Eisspeicherheizungen und der Technischen Betriebe Flawil. Die inpla ag hat die Zahlen verifiziert. Die Kosten werden im Detail wie folgt veranschlagt (in Schweizer Franken, inkl. MwSt.)<sup>4</sup>:

| Bezeichnung                            | Kosten           |
|--|------------------|
| Dach (Photovoltaik, thermische Module) | 678'510          |
| Wasserspeicher                         | 430'800          |
| Wärmeerzeugung                         | 468'495          |
| Wärmezentrale                          | 231'555          |
| Elektro                                | 107'700          |
| Honorare                               | 75'390           |
| <b>Total Baukosten inkl. MwSt.</b>     | <b>1'992'450</b> |

## 5.2 Finanzierung

Die Bürgerschaft hat an der Urnenabstimmung vom 19. April 2020 mit Ge-

<sup>4</sup> Die Genauigkeit des vorliegenden Kostenvoranschlags beträgt +/- 15 %.

nehmigung des Rechnungsabschlusses 2019 3 Mio. Franken zur Vorfinanzierung für den Neubau der Turnhalle und des Musikschulzentrums Feld genehmigt.

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. Die Abschreibungen erfolgen linear und belasten den allgemeinen Gemeindehaushalt wie folgt (ohne Verzinsung Fremdkapital):

Die Abschreibungen der Hauptvariante Dreifachhalle und Musikschulzentrum als Betonbau belaufen sich während 25 Jahren auf jährlich rund 637'000 Franken. Bei der Annahme Variante Dreifachhalle und Musikschulzentrum als Holzbau belaufen sich die jährlichen Abschreibungen während 25 Jahren auf rund 667'000 Franken. Dank der Auflösung der Vorfinanzierung von 3 Mio. Franken fliessen während der Abschreibungsdauer jeweils jährlich 120'000 Franken zurück.

Die Amortisation der Heizzentrale soll über einen vereinbarten Energiepreis für die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde und für die Genossenschaft für

Seniorenwohnungen Flawil erfolgen. Die jährliche Abschreibung für die Heizzentrale beträgt zulasten des allgemeinen Gemeindehaushalts bei beiden Varianten rund 100'000 Franken während 20 Jahren.

### 6. Terminplan

Der Gemeinderat möchte, dass die Bauarbeiten möglichst nur einen Winter betreffen. Für die Ausschreibung der Planungsarbeiten ist aufgrund der Schwellenwerte im öffentlichen Beschaffungswesen ein aufwendiges und zeitintensives Verfahren notwendig. Im Optimalfall enthält der Terminplan folgende Meilensteine und Zwischenziele<sup>5</sup>:

| Zeitraumen    | Arbeiten / Entscheid  |
|---------------|---|
| März 2021     | Urnenabstimmung Turnhalle und Musikschulzentrum               |
| 2021          | Ausschreibung Planungsarbeiten                                |
| 2021/2022     | Bestellung Baukommission / Erarbeitung Detailprojekt          |
| 2022          | Baubewilligungsverfahren / Ausschreibung / Ausführungsplanung |
| Frühjahr 2023 | Baustart (Bauzeit Frühjahr 2023 bis Herbst 2024)              |
| Herbst 2024   | Abschluss Bauarbeiten / Bezug                                 |

### 7. Abstimmungsprozedere

Gemäss Ziffer 1.1 Anhang «Finanzbefugnisse» zur Gemeindeordnung ist bei einmaligen neuen Ausgaben über drei Millionen Franken eine Urnenabstimmung nötig. Die Kosten für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inklusive Heizzentrale als

<sup>5</sup> Allfällige Verzögerungen durch Einsprachen sind nicht berücksichtigt.

Betonbau betragen 17'913'500 Franken respektive als Holzbau 18'655'500 Franken, weshalb die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abschliessend an der Urne entscheiden.

Gemäss Gemeindegesetz des Kantons St.Gallen kann der Gemeinderat der Bürgerschaft zusätzlich zum Hauptantrag eine Variante unterbreiten. Von dieser Möglichkeit macht der Gemeinderat Gebrauch. Aus Kostengründen wird der Bürgerschaft als Hauptantrag der Bau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums als Betonbau beantragt. Als Variantenantrag wird die Ausführung als Holzbau unterbreitet.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen gilt bei einer Sachabstimmung, dass jene Variante angenommen ist, welche eine Ja-Mehrheit der Stimmberechtigten vereinen kann. Mit der vorliegenden Abstimmung kann die Bürgerschaft zu beiden Varianten Stellung beziehen. Falls beide Varianten angenommen werden, können die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der Stichfrage Stellung nehmen, welche Variante bei einer Annahme bevorzugt wird. Mit der Zustimmung zum Hauptantrag oder zum Variantenantrag wird auch der entsprechende Kredit freigegeben, das heisst für den Hauptantrag (Ausführung als Betonbau) 17'913'500 Franken oder für den Variantenantrag (Ausführung als Holzbau) 18'655'500 Franken.

## 8. Was passiert bei einer Ablehnung?

Würde die Abstimmungsvorlage von der Bevölkerung abgelehnt, stellt sich die Frage nach Alternativen. Selbstverständlich würde der Gemeinderat den Entscheid der Bürgerschaft akzeptieren, aber auch bedauern, weil ein für die Schule und die Vereine wichtiges Generationenprojekt abgelehnt worden wäre. Nach einer Ablehnung der Vorlage wäre vorerst eine umfassende Analyse und Standortbestimmung notwendig, um über das weitere Vorgehen zu entscheiden. Es müsste wohl ein von Grund auf neues Projekt mit Wettbewerb lanciert werden. Zudem würde die Vorfinanzierung von 3 Mio. Franken aufgelöst und in die Erfolgsrechnung 2021 fliessen.

## 9. Ergänzende Unterlagen

Wer sich zusätzlich informieren will, findet ergänzende Unterlagen wie Projektbeschreibungen, Pläne oder die Kostenschätzungen auf der Website der Gemeinde ([www.flawil.ch](http://www.flawil.ch) unter der Rubrik «Aktuelles – Projekte») oder kann diese bei der Ratskanzlei beziehen (Telefon 071 394 17 60).

## 10. Fazit des Gemeinderates

Flawil ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen. Die bestehende Turnhalle Feld ist in einem schlechten baulichen Zustand und muss ersetzt werden. Die Vernehmlassung bestätigte, dass ein Neubau sinnvoller ist als eine Sanierung.

Die neue Dreifachhalle mit zeitgemässer Grundausstattung stellt für den Jugend-, Vereins- und Erwachsenensport eine Chance dar. Das Bedürfnis von Schule und Vereinen nach einer Dreifachhalle ist gross, weshalb der Gemeinderat die ursprünglich vorgesehene Doppelhalle B nicht mehr weiterverfolgt hat.

Integriert in das Projekt ist der Neubau des Musikschulzentrums. Dadurch kann die Musikschule von den heutigen dezentralen Standorten (Oberstufenzentrum und Primarschulhaus Feld) neu unter einem Dach mit optimaler Infrastruktur wirken. Dies vereinfacht Abläufe für Schulleitung und Lehrpersonen. Zudem können die frei werdenden Räumlichkeiten im Primarschulhaus Feld aufgrund der wachsenden Schülerzahlen in der Volksschule als Schulräume für die Primarschule genutzt werden.

Mit der Heizzentrale kann eine moderne und zukunftsgerichtete Anlage mit 90 Prozent erneuerbarer Energie realisiert werden. Sie dient nicht nur dem Neubau

der Turnhalle und des Musikschulzentrums, sondern ersetzt die alte Zentrale des Nahwärmeverbunds.

Der Gemeinderat trägt eine finanzielle, aber auch eine ökologische Verantwortung. Aus finanziellen Gründen unterbreitet er der Bürgerschaft als Hauptantrag die Ausführung als Betonbau. Als Variante, insbesondere aus ökologischen Gründen, unterbreitet der Gemeinderat der Bürgerschaft eine Ausführung als Holzbau. Die Mehrkosten eines Holzbaus betragen 742'000 Franken. Für den Gemeinderat sind beide Varianten genehmigungsfähig, weshalb er bei der Stichfrage auf die Empfehlung einer der beiden Varianten verzichtet.

Das Jahr 2020 war aufgrund der Corona-Krise ein herausforderndes Jahr. Der Gemeinderat möchte mutig in die Zukunft schauen, jetzt bewusst Investitionen tätigen und die Zukunft von Flawil mit einem überzeugenden Infrastrukturprojekt aktiv gestalten. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich für diverse ortsansässige Unternehmen Aufträge auslösen.

## 11. Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat beantragt Ihnen:

### Hauptantrag

**Für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale als Betonbau sei ein Bruttokredit von 17'913'500 Franken inkl. MwSt. zu genehmigen (Kostengenauigkeit +/- 15 %).**

### Variantenantrag

**Für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale als Holzbau sei ein Bruttokredit von 18'655'500 Franken inkl. MwSt. zu genehmigen (Kostengenauigkeit +/- 15 %).**

## 12. Abstimmungsfragen

### a) Hauptantrag

Wollen Sie für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale als Betonbau einem Kredit von 17'913'500 Franken (inkl. MwSt., +/- 15 %) gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates vom 12. Januar 2021 zustimmen?

**b) Variantenantrag**

Wollen Sie für den Neubau der Dreifachhalle und des Musikschulzentrums Feld inkl. Heizzentrale als Holzbau einem Kredit von 18'655'500 Franken (inkl. MwSt., +/- 15 %) gemäss Gutachten und Antrag des Gemeinderates vom 12. Januar 2021 zustimmen?

**c) Stichfrage**

Falls sowohl der Hauptantrag (Betonbau) als auch der Variantenantrag (Holzbau) angenommen werden: Welche Variante bevorzugen Sie?

Flawil, 12. Januar 2021

**Gemeinde Flawil**

Gemeinderat

Elmar Metzger  
Gemeindepräsident

Marc Gattiker  
Ratsschreiber