



unser Zeichen Bg
Datum 5. November 2015

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Bauten und Projekte; Sportanlage Ebnet; Verpflichtungskredit über brutto Fr. 390'000 bzw. netto Fr. 220'000 für den Neubau eines Mehrzweckpavillons, Gebäudeausstattung, Umgebungs- und Nebenkosten inkl. Reserven

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte

Mit diesem Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit über brutto Fr. 390'000 beziehungsweise netto Fr. 220'000 für die Realisierung des Mehrzweckpavillons Ebnet. Für die Mitfinanzierung rechnet die IG Sport Region Herisau mit Beiträgen von Institutionen über Fr. 72'000. Für die Möblierung mit Tischen und Stühlen im Innen- und Aussenraum werden von Sportvereinen Fr. 20'000 beigebracht. Aufgrund des Gesuches an die Fachstelle Sport des Kantons hat die kantonale Sportkommission im April zusätzlich einen Beitrag von Fr. 78'000 unter der Bedingung eingestellt, dass der Pavillon für Jugend+Sport Veranstaltungen prioritär und kostenfrei zur Verfügung gestellt wird. Der Sammelantrag 2015 der Sportkommission an den Regierungsrat wird Ende November vom Regierungsrat behandelt. Der beantragte Verpflichtungskredit der Gemeinde wird nur unter dem Vorbehalt der Sicherung der Drittbeiträge fällig.

1 Ausgangslage

Das Ressort Hochbau/Ortsplanung war seit 2008 seitens der IG Sport mit dem Bedürfnis nach einem Mehrzweckpavillon bei der Sportanlage Ebnet konfrontiert. Die ersten Projektideen des FC Herisau sahen einen einfachen Container vor.

Im Rahmen der weiteren Projektabklärungen wurde ein Einbau eines verglasten Pavillons unter dem Tribürendach in Erwägung gezogen. Ein entsprechendes Vorprojekt lag im Herbst 2012 mit geschätzten Kosten von Fr. 240'000 vor. Dieses Konzept hätte vom bestehenden Dach sowie der in der Tribünenanlage bereits vorhandenen Erschliessung mit Ver- und Entsorgungsleitungen profitiert und war entsprechend kostengünstig. Sie hätte aber die Nutzung der Tribüne insbesondere für das Lauftraining im Trockenen verunmöglicht und die Anzahl der Tribünenplätze stark reduziert. Entsprechend ist dem Projektvorschlag Opposition von Sportvereinen erwachsen.



In Zusammenarbeit mit der IG Sport Region Herisau (IGSH) und dem Sportzentrum wurden die Bedürfnisse nochmals geklärt. Es wurde festgelegt, dass ein Mehrzweckpavillon für alle Sportvereine zur Verfügung stehen muss. Im Frühjahr 2013 lag ein Vorprojekt für einen freistehenden Pavillon auf dem nördlich an die Tribüne anschliessenden Podestbereich vor. Im Rahmen der Diskussion des Einwohnerrates zum Voranschlag 2014 erwuchs den geschätzten Kosten von Fr. 440'000 inkl. Umgebung, Mobiliar und 10% Reserve grosser Widerstand.

Das damals budgetierte Projekt steht grundsätzlich auch mit diesem Antrag zur Diskussion. Dagegen wurden die Bedürfnisse ein weiteres Mal überprüft, die Konstruktion optimiert und der Kostenvoranschlag mit Generalunternehmern im Hinblick auf eine Pauschalvergabe überarbeitet. Das Projekt wurde mit der IG Sport und dem Sportzentrum im Detail besprochen und die Bedürfnisse festgelegt. Beispielsweise wurde eine Beheizung, eine Beschattung und Verdunkelung sowie grosszügige Öffnungen mit verglasten Schiebetüren zum Aussenbereich als notwendig erachtet, um den Pavillon ganzjährig und vielseitig nutzen zu können. Das jetzt vorliegende bereinigte Projekt samt Kostenvoranschlag über Fr. 390'000 enthält ca. 10% beziehungsweise Fr. 35'000 offen ausgewiesene Reserven und ein Budget von Fr. 20'000.- für die Möblierung und Ausstattung. Es fällt auf, dass die Beheizung mit der notwendigen Wärmedämmung und die Zuleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie der Kanalisationsanschluss mit den entsprechenden Grab- und Anpassungsarbeiten kräftig zu Buche schlagen.

2 Erwägungen

Die IGSH, der 13 Sportvereine mit rund 3'000 Mitgliedern angehören, hat den Gemeinderat Herisau mit Schreiben vom 16. April 2010 gebeten, das geplante Projekt "Mehrzweckpavillon Ebnet" zu unterstützen und zu realisieren. Der entsprechende Antrag des Vorstandes der IGSH wurde an der Generalversammlung vom 8. März 2010 einstimmig angenommen. Die IGSH hat sich anlässlich einer weiteren Versammlung auch einstimmig für einen eigenständigen freistehenden Pavillon gegenüber einem Einbau in die bestehende Tribüne ausgesprochen.

Der Gemeinderat steht dem Anliegen positiv gegenüber und hat es in die Finanzplanung 2015-2019 sowie in den Investitionsvoranschlag 2016 aufgenommen. Weiter hat der Gemeinderat der Projektentwicklung folgend erstmals am 27. Oktober 2011, dann am 16. September 2013 und zum jetzt vorliegenden Projekt am 16. April 2015 bei der Fachstelle Sport des Kantons ein Gesuch um einen Beitrag für den Neubau des Mehrzweckpavillons eingereicht.

Der Mehrzweckraum dient Organisationen und Vereinen für Seminare, als Sitzungsraum und bei Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Sportanlage Ebnet. Theorieräume für Aus- und Weiterbildungen von Trainern, Schiedsrichtern und J+S Leitern sind in Herisau Mangelware. Der Gemeinderat sowie die IGSH erachten es gerade in diesem Bereich besonders wertvoll, einen ganzjährig und vielseitig nutzbaren Raum mit direktem Bezug zu den bestehenden Sportanlagen zur Verfügung stellen zu können. Den Sportvereinen hilft der Mehrzweckpavillon ihr Image zu stärken, ihren Aktiv- und Passivmitgliedern, der ganzen sportinteressierten Bevölkerung von Herisau und der Region aber auch ihren Sponsoren optimale Rahmenbedingungen zu bieten, zu begeistern und so letztlich auch die finanzielle Basis zu verbessern. Zudem bildet der neue Mehrzweckraum eine willkommene Ergänzung auf dem Ebnet, in dem er grundsätzlich auch bei Vermietungen beispielsweise der Chälblihalle auswärtigen Sport- oder anderen Gruppen zur Verfügung gestellt werden könnte.



Gemäss den Auflagen der Sportkommission zum beantragten Beitrag aus dem kantonalen Sportfonds muss der Mehrzweckraum mit Priorität und kostenfrei für Jugend+Sport-Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Sportanlage Ebnet wird durch den Mehrzweckpavillon insgesamt aufgewertet. Damit wird das "Sportdorf Herisau" noch attraktiver insbesondere für die Jugend. Für das Projekt sind namhafte Beiträge von Dritten zu erwarten, womit das Bauvorhaben für die Gemeinde tragbar wird. Für viele Vorstandsmitglieder, Trainer, Leiter und Helfer ist der Pavillon beziehungsweise die Veranstaltungen die darin durchgeführt werden können ein Beweis für die Unterstützung und ein Dank für die Freiwilligenarbeit. Die technische IT-Anbindung des Raumes kann gerade bei Veranstaltungen auf vielfältige Weise sinnvoll genutzt werden.

Mit einem Reglement für die Benützung und der Reservation über das Internet (Sportzentrum) kann ein reibungsloser Ablauf garantiert werden, was eine optimale Belegung unterstützt.

Der Mehrzweckraum ist beispielsweise bereits für das NOS 2018 (Nordost-Schweizerische Schwingfest) in die Planung aufgenommen worden.

3 Kostenevaluation

Gemäss Entscheid der Projektsteuerung soll der Mehrzweckpavillon mit einem Generalunternehmervertrag aus einer Hand realisiert werden. Es wurden drei Offerten bzw. Kostenvoranschläge eingeholt, wovon zwei von Holzbauunternehmungen mit Erfahrung in Realisierungen aus einer Hand sowie ein konventioneller Kostenvoranschlag, überarbeitet durch den Architekten, der das Projekt entwickelt hat.

Dieser Architekt wurde für die Projekterarbeitung zu Lasten des Kontos Projektentwicklungen abschliessend entschädigt. Über die Rechte am Projekt kann verfügt werden.

Die Kostenschätzung wurde in einer Grundaufführung sowie Ausbaumodulen zur Diskussion gestellt. Als Grundaufführung wurden die Kosten für einen unbeheizten und minimal wärme gedämmten einfachen Holzbau mit den notwendigen Umgebungsarbeiten evaluiert. Dazu wurden die Kosten für 4 Ausbaumodule veranschlagt. In allen Kostenmodulen sind Honorar- und Nebenkostenanteile, die MWST sowie ca. 10% Reserven aufgerechnet:

- Grundaufführung
Einfacher Pavillon mit Umgebung, minimal gedämmt,
nicht beheizt Fr. 312'000
- Ausbaumodul 1 - Heizungsanlage
Luft-Luft Wärmepumpe mit integriertem Boiler, Wärmeverteilung Fr. 35'000
- Ausbaumodul 2 – Hebeschiebetüren
Raumhohe Fenster als Hebeschiebetüren, Öffnung der Front 50% Fr. 9'000
- 4. Ausbaumodul 3 – Sonnenschutz/Beschattung
Rafflamellenstoren als Sonnenschutz und Verdunkelungs-
Möglichkeit Fr. 5'000
- 5. Ausbaumodul 4 – Zusätzlicher Küchenkorpus/Bartheke
Erweiterung der Minimalausführung Fr. 9'000
- 6. Ausbaumodul 5 – Ausstattung, Möbel, Geräte (Kostendach)
Budgetposition für Tische und Stühle innen und aussen, Diverse Fr. 20'000
- Total Gesamtprojekt Fr. 390'000



Die Projektsteuerung gelangte nach eingehender Prüfung zur Überzeugung, dass alle Ausbaupositionen insbesondere für die vielseitige und ganzjährige Nutzung notwendig sind.

4 Kostenvoranschlag

Der nachfolgende Kostenvoranschlag ist nach BKP gegliedert und hat eine Genauigkeit von +/- 10%. Er enthält ca. 10% offen ausgewiesene Reserven, über die nur die Projektsteuerung abschliessend entscheiden kann. Die Kostenberechnung basiert auf dem Preisniveau April 2015, Schweizerischer Baupreisindex Ostschweiz, Hochbau, 100.4 Punkte (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte). In allen Positionen ist die Mehrwertsteuer von zurzeit 8% enthalten.

BKP	Arbeitsgattung	Teilbeträge	Gesamtbeitrag
0	Grundstück		Fr. 24'000
01	Erschliessung durch Leitungen inkl. Grabarbeiten und Belagsanpassungen:		
	- Kanalisation: Schmutz- und Meteorleitungen	Fr. 10'000	
	- Wasserleitung ab Hydrant in Pavillon führen	Fr. 5'500	
	- Schacht bei Aussenwasser mit Ableitung	Fr. 3'500	
	- Elektroleitungen ab Unterstation Sportanlagen	Fr. 5'000	
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 2'000
11	Räumungen und Rodungen inkl. Entsorgung	Fr. 2'000	
2	Gebäude		Fr. 287'000
20	Baugrube		
201	Erdarbeiten, Kofferung mit Misapor, Geröllpackung	Fr. 14'000	
21	Rohbau 1		
211	Baumeisterarbeiten Baustelleneinrichtungen, Kanalisation im Gebäude, Stahlbetonarbeiten, Maurerarbeiten, Dichtungen und Dämmungen, Diverse	Fr. 18'000	
214	Montagebau in Holz Baustelleneinrichtung, Traggerippe, Holztafelbau, Äussere Bekleidungen mit Behandlung, Stahlteile, Dächer, Unterkonstruktion, Dachgesimse	Fr. 84'000	
22	Rohbau 2		
221	Fenster in Holz Einzelfenster mit Kippflügeln, 2 Hebeschiebetüren mit 2 Festteilen, 3-fach Verglasung 0.7, Fertig- behandlung, Fensterzargen und Fensterbänke	Fr. 25'800	
222	Spenglerarbeiten	Fr. 5'200	
224	Bedachungsarbeiten	Fr. 8'000	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	Fr. 8'000	
227	Äussere Oberflächenbehandlungen (Bei Fenstern und Holzbau bereits eingerechnet)	Fr. 2'000	
228	Lamellenstoren	Fr. 3'500	



23	Elektroanlagen		
231	Apparate Starkstrom (Haupt und Unterverteiler)	Fr.	1'400
232	Starkstrominstallationen	Fr.	8'200
233	Leuchten und Lampen	Fr.	1'800
238	Bauprovisorien	Fr.	700
239	Übriges (TV, WLAN, Reserve)	Fr.	2'100
24	Heizungsanlagen	Fr.	26'000
	Wärmeerzeugung und -verteilung, Luft-Luft-WP mit Boiler, Montage		
25	Sanitäranlagen	Fr.	4'500
27	Ausbau 1		
273	Schreinerarbeiten	Fr.	27'800
	1 Innen- und 3 Aussentüren, Küchenelemente, Bartheke, Lagergestelle		
275	Schliessanlagen	Fr.	1'000
28	Ausbau 2		
281	Bodenbeläge	Fr.	8'000
	Homogenbetonbelag mit KH-Beschichtung		
285	Innere Oberflächenbehandlungen (Anpassungen)	Fr.	1'000
29	Honorare		
291	Gesamthonorar Architekt und Ingenieure	Fr.	36'000
4	Umgebung		Fr. 18'000
40	Terrain, Gartenanlagen, Beläge, Sitzelemente	Fr.	18'000
5	Baunebenkosten		Fr. 6'000
51	Bewilligungen, Gebühren		
	Baugespann	Fr.	800
	Anschlussgebühren (Wasser, Abwasser und Elektro)	Fr.	3'900
52	Planungsnebenkosten	Fr.	1'000
53	Versicherungen (Bauzeitversicherung)	Fr.	300
6	Reserven		Fr. 33'000
61	Für Unvorhergesehenes und zusätzliche Bestellungen durch die Projektsteuerung, ca. 10%	Fr.	33'000
9	Ausstattung (Kostendach)		Fr. 20'000
91	Möbel, Tische und Stühle innen und aussen sowie Geräte (Küche)	Fr.	20'000
	Total Baukredit Brutto		Fr. 390'000

5 Finanzplanung, Finanzierung

In der Finanzplanung 2015-2019 sind unter Sportanlagen Fr. 340'000 für den Mehrzweckpavillon enthalten.



Im Investitionsvoranschlag sind unter Konto INV00210 Mehrzweckpavillon Ebnet Fr. 390'000 (5040.01) und Kantonale Beiträge von Fr. 78'000 (6310.01) sowie Private Beiträge von total Fr. 92'000 (6250.10) enthalten. Es bleibt ein Netto-Investitionsbeitrag zu Lasten der Gemeinde von Fr. 220'000.

Die Realisierung des Mehrzweckraumes soll nur eingeleitet werden, wenn auch die Beiträge des Kantons sowie Dritter definitiv zugesagt sind.

6 Betrieb/Unterhalt/Erträge

Der Betrieb des Mehrzweckpavillons wird dem Sportzentrum unterstehen; dabei ist insbesondere die Buchung über das Reservationssystem des Sportzentrums vorgesehen.

Der Unterhalt des Gebäudes wird durch das Ressort Hochbau/Ortsplanung erfolgen.

In Anlehnung an bestehende Regelungen des Sportzentrums sollen Erträge für die Nutzung erzielt werden. Einzig die Nutzungen im Rahmen von Jugend+Sport sind von der Kostenpflicht ausgenommen. Diese Ausnahme wird bereits mit der Beitragsprechung aus dem kantonalen Sportfonds vorgängig abgegolten.

7 Projektorganisation

In der Projektsteuerung sind der Gemeindepräsident für das bestellende Ressort Sport und der Ressortchef Hochbau/Ortsplanung als Auftragnehmer vertreten.

Projektleiter „*Bauherrschaft*“ ist der Abteilungsleiter Hochbau/Ortsplanung, Projektleiter „*Besteller*“ der Abteilungsleiter Sport und Projektleiter „*Bau*“ der Vertreter der Generalunternehmung.

Auf Benutzerseite begleiten zusätzlich zwei Vertreter der IG Sport die Projektentwicklung und -umsetzung.

8 Termine

Vorgesehen ist ein Baubeginn im Frühling 2016, der Abschluss des Bauvorhabens im Herbst 2016.

Antrag

Mit Beschluss vom 3. November 2015 unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. für die Realisierung des Neubaus Mehrzweckpavillon Ebnet einen Verpflichtungskredit von brutto Fr. 390'000 bzw. netto Fr. 220'000 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen (INV00210);



3. diesem Verpflichtungskredit mit dem Vorbehalt zuzustimmen, dass die Beiträge des Kantons über Fr. 78'000 sowie von Privaten über Fr. 92'000 definitiv zugesagt werden;
4. festzustellen, dass dieser Kreditbeschluss in der abschliessenden Zuständigkeit des Einwohnerrates gemäss Art. 22 lit. b Gemeindeordnung (SRV 11) liegt.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber