Gutachten Projektierungskredit Hallenbad

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir unterbreiten Ihnen Gutachten und Anträge Projektierungskredit Hallenbadneubau:

1. Ausgangslage
Am 17. Januar 1967 gründeten sportbegeisterte Altstätter mit Unterstützung der Stadt die Genossenschaft Erholungs- und Sportanlagen Altstätten (Gesa).

Seit 1973 stehen die Sportanlagen der Bevölkerung zur Verfügung. Die Anlagen umfassen das Hallenbad, das Freibad mit Spiel- und Liegewiesen, den Fussball-, Übungs- und Leichtathletikplatz, die Minigolfanlage und Tennisplätze (im Baurecht, erstellt durch den Tennisclub Altstätten).

Auf 1. Januar 1983 übernahm die Stadt Altstätten die Sportanlagen von der Genossenschaft. Die Anlagen befinden sich auf Grundstück Nr. 1188. Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt.

In den Jahren 1991/92 sanierte die Stadt die Trainingswiese, den Allwetterspielplatz, die Leichtathletikanlagen und das Fussballhauptspielfeld, 1994/95 das Freibad. Das Hallenbad wird rege benutzt. Eine umfassende Erneuerung ist nie erfolgt. Es wurden lediglich notwendige Sanierungen ausgeführt.

Auf den Punkt gebracht:
- **Altstätten verfügt über ein umfassendes Angebot an Sportanlagen, die mit Ausnahme der Tennisplätze von der Stadt betrieben werden.**

2. Baulicher Zustand
Die Installationen der Haustechnik – Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung für das Hallenbad sowie elektrische Installationen – sind veraltet und teilweise in einem schlechten Zustand. Für die Lüftungsanlage sind keine Ersatzteile mehr erhältlich.

Hinweis: Der Einfachheit halber und für eine leichtere Lesbarkeit werden in diesem Gutachten männliche Sprachformen verwendet, grundsätzlich sind aber beide Geschlechter gleichberechtigt angesprochen.

Das Dach und die Fassadenaussenhaut sind schlecht isoliert und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Der Energieverbrauch ist entsprechend hoch.

Das über 40-jährige Hallenbad entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Vor allem in den letzten 10 bis 15 Jahren haben sich die Ansprüche der Bevölkerung an Hallenbäder wesentlich geändert. Gewünscht werden Kinderspielmöglichkeiten, Ruheflächen, beheizte Aussenbecken und Nichtschwimmerbecken. Dies kann das Hallenbad Altstätten nicht anbieten. Eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse der Nutzenden fand nicht statt.

Die heutigen Umkleidekabinen sind eng und die Gänge dunkel. Menschen mit einer Geh- oder Sehbehinderung haben es im Hallenbad schwer. Die entsprechenden Hilfen fehlen.

Auf den Punkt gebracht:
- **Das Hallenbad Altstätten ist über 40 Jahre alt und bedarf einer umfassenden technischen und energetischen Erneuerung.**

3. Besucherzahlen
Das Hallenbad Altstätten weist folgende Frequenzen auf.

	1990	1999	2010	2013
Private	29 012	26 157	23 889	23 075
Schüler	24 630	25 803	28 299	27 328
Besucher total	**53 642**	**51 960**	**52 188**	**50 403**

Auf den Punkt gebracht:
- **Seit der Eröffnung 1973 besuchten durchschnittlich über 50 000 Personen pro Jahr das Hallenbad, insgesamt also über 2 Millionen.**
- **Über 50 % der Besucher sind Schüler.**

4. Betriebsdefizite 2009–2013
Die Stadt Altstätten finanzierte für das Freibad, das Hallenbad und die Minigolfanlage in den letzten fünf Jahren nachstehende Betriebsdefizite. Eine Trennung der Betriebskosten für Hallenbad und Freibad ist nicht möglich.

	2009	2010	2011	2012	2013
Betriebsdefizit	Fr. 414 000	Fr. 644 000	Fr. 522 000	Fr. 500 000	Fr. 514 000
in Steuerprozent [1]	2,4 %	3,7 %	3,0 %	2,9 %	3,0 %

1) Basis 2013: Fr. 171 811 = 1 Steuerprozent

Dies ergibt ein durchschnittliches Betriebsdefizit von Fr. 518 800 pro Jahr. Für 2013 entspricht 1 Steuerprozent einem Wert von Fr. 171 811. Die Stadt hat in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt somit 3 Steuerprozente für das Freibad, das Hallenbad und die Minigolfanlage aufgewendet. In diesen Aufwendungen sind keine Abschreibungs- und Kapitalfolgekosten enthalten.

Auf den Punkt gebracht:

- **Die Stadt Altstätten wendete in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt für das Betriebsdefizit des Freibads, des Hallenbads und der Minigolfanlage Fr. 518 800 oder 3 Steuerprozente pro Jahr auf.**

5. Bedürfniserhebung

Im Dezember 2009 startete die Stadt Altstätten eine Bedürfniserhebung. Das Ziel war die Festlegung des Potentials für eine allfällige Angebotserweiterung des Hallenbads. An die Bevölkerung wurden rund 6 000 und an im Rheintal ansässige Unternehmen 185 Fragebogen versandt. Zusätzlich wurden die Gäste im Hallenbad befragt. Die Rücklaufquote lag bei über 20 %.

Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Umfrage:

- Heutiges Hallenbad ist unattraktiv, wenig vielseitig und nicht familienfreundlich
- Vermisst werden Aufenthaltsbereiche, Liegen, Ruhebereiche, Kinderspielmöglichkeiten sowie Angebote für Familien, Freizeit und Erholung
- Unzufriedenheit mit nur einem Schwimmbecken

Auf den Punkt gebracht:

- **Das heutige Hallenbad ist unattraktiv, wenig vielseitig und nicht familienfreundlich.**
- **Das Angebot erfüllt die heutigen Bedürfnisse nicht mehr.**

6. Vernehmlassung zu drei Varianten

Anfang November 2012 führte der Stadtrat bei der Bevölkerung eine Vernehmlassung zum Hallenbad mit folgenden Varianten durch:

Variante 1
Neubau Familienbad mit Wellness, Sauna, Fitness mit einer partnerschaftlichen Lösung (PPP = Public Private Partnership) für 17,5 Mio. Franken.

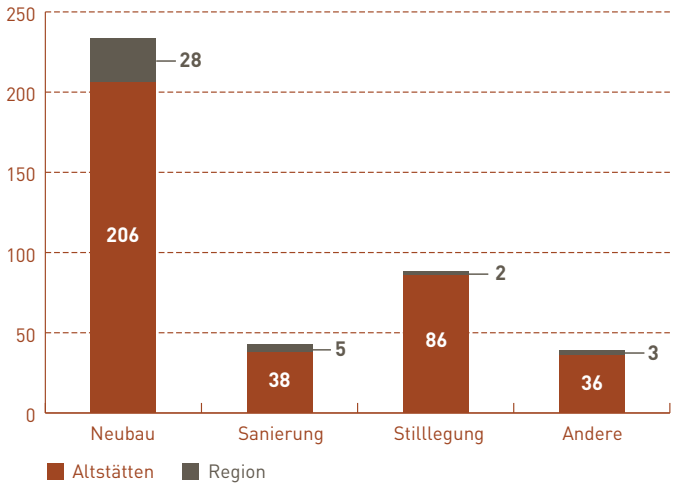
Variante 2
Sanierung bestehendes Hallenbad mit Erweiterung für 10 Mio. Franken

Variante 3
Stilllegung Hallenbad mit Abbruch für Fr. 600 000

Der Rat stellte an einer Orientierungsversammlung die Varianten detailliert vor. Um einen Eindruck über den veralteten und sanierungsbedürftigen Zustand der Technik im Hallenbad zu erhalten, fanden im Dezember 2012 Führungen durch das Untergeschoss des Hallenbads statt.

Die Vernehmlassung löste grosse Resonanz aus. Von den 404 Teilnehmern haben deren 201 einen Kommentar abgegeben. Einen Neubau wünschen 234 Teilnehmende, wovon 28 aus der Region und 206 mit Wohnsitz in Altstätten. Die Sanierung sehen insgesamt 43 als beste Lösung, 5 aus der Region und 38 aus Altstätten. Für die Stilllegung setzen sich 88 Personen ein, wovon 2 aus der Region und 86 aus Altstätten. 39 Teilnehmende bevorzugen andere Lösungen oder machten Aussagen zu verschiedenen Varianten. Die vorgeschlagene PPP-Lösung (Public Private Partnership) wurde kritisch beurteilt.

Das Ergebnis graphisch dargestellt:



Wichtigste Ergebnisse:

- **Für 78 % aller Vernehmlassungsteilnehmenden muss das Hallenbad erhalten bleiben, wobei eine damit verbundene Steuererhöhung als problematisch betrachtet wird.**
- **Das Schulschwimmen und ein Familienbad stehen im Vordergrund.**
- **Die Regionsgemeinden sollen finanziell in das Projekt eingebunden werden.**

7. Strategieentscheide Stadtrat

Gestützt auf das klare und eindeutige Ergebnis der Vernehmlassung, der geführten Gespräche mit den Regionsgemeinden, weiterer Analysen, Abklärungen und einer Risikobeurteilung hat der Stadtrat seit Anfang März 2013 drei Strategieentscheide vorgenommen und das weitere Vorgehen wie folgt beschlossen:

- Die technische und energetische Erneuerung des Hallenbads ist ausgewiesen.
- Ein Hallenbadneubau wird schwerpunktmässig für folgende wesentliche Angebote benötigt:
  - Schulschwimmen für Schulen von Altstätten und der Region
  - Freizeitbad für Familien von Altstätten und der Region
  - Schwimmkurse für Kinder von Altstätten und der Region
  - Schwimmen für Freizeit und Sport sowie zur Förderung der Volksgesundheit mit Aquafit, Rheumaschwimmen etc.
  - Ferienangebot und Schlechtwetteralternative
- Auf die vom Stadtrat für einen Neubau erörterte PPP-Lösung wird verzichtet. Die Stadt betreibt auch in Zukunft das Hallenbad selbst.
- Der finanzielle Einbezug der Regionsgemeinden wird abgeklärt.
- Für den Hallenbadneubau mit Schulschwimmbad, Freizeit- und Familienbad mit Wellness (z. B. Solebecken, Whirlpool, Sauna, etc.) muss mit geschätzten Investitionskosten gemäss Vorstudie von 16,7 Mio. Franken (Genauigkeit: plus/minus 33 %) gerechnet werden.
- Ein Hallenbadneubau bedeutet einen Standortvorteil sowie eine Attraktivitätssteigerung.
- Zusatzangebote im Bereich Wellness (mit Solebecken, Whirlpool und Sauna) tragen dazu bei, das Betriebsdefizit zu reduzieren.

Auf den Punkt gebracht:

- **Das Schulschwimmen wird weiterhin sichergestellt.**
- **Neubau eines Freizeit- und Familienbads.**
- **Mit Wellness (z. B. Solebecken, Whirlpool, Sauna, etc.) können die Betriebskosten optimiert werden.**
- **Die geschätzten Investitionskosten gemäss Vorstudie s.a.b. für einen Hallenbadneubau werden nach Verzicht auf den Fitnessbereich auf 16,7 Mio. Franken geschätzt. Da es sich um eine Kostenschätzung auf der Basis einer Vorstudie von 2011 handelt, sind Abweichungen von 33 % möglich.**

8. Abklärungen Einbezug Regionsgemeinden
Dem Stadtrat und der Bevölkerung ist es ein grosses Bedürfnis, dass sich die Regionsgemeinden an den Schulschwimmkosten angemessen beteiligen.

Im Herbst 2013 orientierte der Stadtrat die Gemeinderäte Rebstein, Marbach, Eichberg, Oberriet und Rüthi über das Neubauprojekt Hallenbad. Seither fanden Gespräche über die denkbare Ausgestaltung der Beteiligung der Regionsgemeinden und das weitere Vorgehen statt. Es besteht Einigkeit darüber, dass sich die Regionsgemeinden an den Kosten für das Schulschwimmen angemessen beteiligen sollen.

Nach Gesprächen mit den Gemeinderäten der Regionsgemeinden ist bereits heute klar, dass sie keine Investitionsbeiträge leisten und kein Zweckverband für das Hallenbad gegründet werden soll. Sie wären bereit, einen über 20 bis 25 Jahre gleichbleibenden Defizitbeitrag an das Schulschwimmen zu leisten. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Bürgerschaft. Die heutigen Betriebskosten werden zu 52 % durch das Schulschwimmen und zu 48 % durch die Allgemeinheit verursacht.

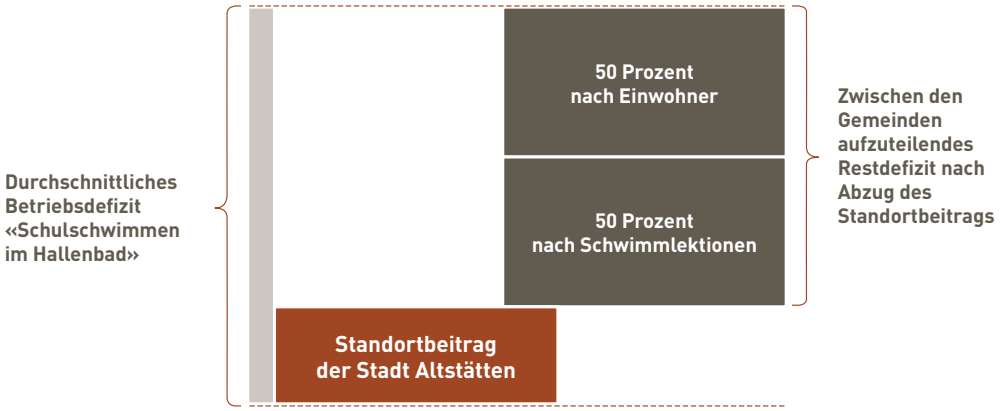
Auf dieser Basis errechnete die Stadt die zukünftigen Betriebs- und Kapitalfolgekosten und legte einen provisorischen Kostenverteiler für die Regionsgemeinden vor. Die Stadt verhandelt mit den Regionsgemeinden über einen angemessenen Defizitanteil an das Schulschwimmen. Das Finanzierungsmodell steht im Grundsatz, nämlich:

Das Finanzierungsmodell wird zusammen mit den Regionsgemeinden abschliessend verhandelt, sobald das Projekt mit Kostenangebot vorliegt.

Damit die Regionsgemeinden über ihre Defizitbeteiligung Kreditbeschlüsse der Bürgerschaft erwirken können, muss das Projekt für das Hallenbad mit Kostenangebot vorliegen. Die Stadt benötigt genaue und fundierte Zahlen. Das kann nur durch die Ausarbeitung eines Projekts erlangt werden.

Die Gemeinden Rebstein, Marbach, Eichberg, Oberriet und Rüthi planen, an den Bürgerversammlungen vom Frühjahr 2015 Anträge über die Gewährung eines jährlichen Beitrags an das Betriebsdefizit des Hallenbads Altstätten für das Schulschwimmen zu unterbreiten. Damit dies möglich ist, müssen das Projekt und das Kostenangebot bis Dezember 2014 vorliegen.

Auf den Punkt gebracht:
- **Die Regionsgemeinden leisten keine Investitionsbeiträge. Sie sind aber bereit, im Frühjahr 2015 ihren Stimmberechtigten Bericht und Antrag über einen während 20 bis 25 Jahre gleichbleibenden Defizitbeitrag an das Schulschwimmen zu unterbreiten.**
- **Das Finanzierungsmodell steht im Grundsatz, muss jedoch noch genauer definiert werden.**
- **Verlässliche Investitionskosten werden nur durch die Ausarbeitung eines Projekts mit Kostenangebot erlangt.**



9. Geschätzte Investitionskosten Hallenbadneubau

Gemäss Vorstudie rechnete die Stadt für den Hallenbadneubau mit Investitionskosten von 16,7 Mio. Franken (plus/minus 33 %). Ein Vergleich mit anderen geplanten Hallenbädern zeigt folgende Investitionen (Quelle Internet):

Appenzell	25,7 Mio. Fr.	Freizeit- und Wellnessbad
Wil	18,5 Mio. Fr.	Hallenbad mit Wellnessbereich (gemeinsamer Eingang für Restaurant etc. von total 8,7 Mio. Franken für gesamte Sportanlage wie Hallenbad, Eishalle, Freibad und Fussballstadion sind ausgenommen, da im Gesamtkonzept integriert)
Gossau	22,0 Mio. Fr.	Familienbad (ohne Wellness mit grösseren Schwimmbecken)
Schmerikon	16,4 Mio. Fr.	Ersatz heutiges Hallenbad (Neubau)
	26,1 Mio. Fr.	Neubau Hallenbad mit erweitertem Angebot
Gelterkinden	17,0 Mio. Fr.	Familienbad ohne Wellness

Der Stadtrat ist der Meinung, dass die Investitionskosten für den Hallenbadneubau gemäss Strategieentscheid vom 14. Oktober 2013 rund 22 Mio. Franken (16,7 Mio. Franken plus 33 %) betragen. Dies vor allem auch im Vergleich mit den aufgezeigten Projekten aus anderen Gemeinden.

Auf den Punkt gebracht:

- **Die Investitionskosten für einen Hallenbadneubau mit Schulschwimmbad, Freizeit- und Familienbad mit Wellness (z. B. Solebecken, Whirlpool, Sauna, etc.) werden auf rund 22 Mio. Franken (16,7 Mio. Franken plus 33 %) geschätzt.**

10. Weiteres Vorgehen

Durch die Ausarbeitung eines Projekts mit Kostenangebot können die Investitionskosten bzw. die daraus resultierenden Abschreibungsaufwände für die Stadt und die Regionsgemeinden errechnet werden. Für die Betriebskosten und Erträge werden weiterhin die Zahlen der s.a.b.-Studie / Vorstudie gelten.

Damit ein definitives Neubauprojekt erarbeitet werden kann, beantragt der Stadtrat der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 die Einholung eines Projektierungskredits. Zudem schafft ein Entscheid der Altstätter Stimmberechtigten für oder gegen den Projektierungskredit Hallenbad Klarheit für die ganze Region.

Auf den Punkt gebracht:

- **Für die Weiterentwicklung und insbesondere als Grundlage für abschliessende Verhandlungen mit den Regionsgemeinden ist ein Hallenbadprojekt mit konkreten Investitionskosten notwendig.**

11. Projektierungsvorgehen

11.1 Architekturwettbewerb

Für die Realisierung von grösseren Projekten werden vielfach Architekturwettbewerbe mit anschliessender Bauprojektierungsphase durchgeführt. Für den Neubau des Hallenbads Altstätten müsste, bis zum Vorliegen eines baureifen Projekts mit möglichst hoher Kostengenauigkeit, mit einer Verfahrens- und Planungszeit von 18 bis 24 Monaten und mit Projektierungskosten von rund Fr. 800 000 gerechnet werden.

Die Variante Architekturwettbewerb hat den Vorteil, dass die Stadt in allen Phasen an vorderster Front beteiligt ist und Änderungen, Anpassungen und Korrekturen während der Planung noch einbringen kann.
Die Stadt Altstätten tritt bei dieser Variante als Bauherr auf und die Ausschreibung der Arbeiten untersteht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

11.2 Totalunternehmer-Wettbewerb

Eine weitere Möglichkeit ist die Durchführung eines Totalunternehmer (TU)-Wettbewerbs. Bei diesem Verfahren werden die gesamte Planung und die Berechnung der Kosten einem Totalunternehmer übertragen. Verschiedene Interessierte werden in einem Präqualifikations- und Wettbewerbsverfahren ausgewählt und der Sieger wird mit der Realisation beauftragt. Dieses Verfahren dauert, ohne Berücksichtigung von allfälligen Rekursen, rund 8 bis 10 Monate. Für die Durchführung dieses Verfahrens muss mit Kosten von Fr. 370 000 gerechnet werden.

Dieses Verfahren weist Vorteile in Bezug auf die Kosten und Durchlaufzeit auf. Allerdings müssen die Anforderungen an die Räumlichkeiten und die Technik von Beginn an geklärt und die Anforderungen klar beschrieben und dokumentiert sein. Spätere Änderungen, Klarstellungen oder Anpassungen können zu Mehraufwand und Mehrkosten führen.

Bezüglich der Vergabe von Arbeiten hat die Konsultation von Verträgen mit Totalunternehmern von ausgeführten Bauten ergeben, dass der Einfluss der Stadt auf die Vergabe grösser ist als bei einem normalen Verfahren. Vertraglich kann die Mitbestimmung der Stadt bei der Vergabe von Arbeiten geregelt werden.

11.3 Schlussfolgerung
Auf Grund der obigen Ausführungen und der Abwägung von Vor- und Nachteilen und vor allem unter den Aspekten Kosten- und Zeitersparnis hat der Stadtrat beschlossen, dass ein zweistufiger TU-Wettbewerb, bestehend aus einer Präqualifikationsphase (Stufe 1) und einer Planungsphase für ein konkretes Hallenbadprojekt mit Kostenangebot (Stufe 2), durchgeführt wird. Nach Abschluss des Wettbewerbs liegt ein Projekt mit konkreten Investitionskosten vor. Die Zeitersparnis gegenüber einem ordentlichen Wettbewerb beträgt rund ein Jahr.

Damit sichergestellt werden kann, dass auch das ortsansässige Gewerbe bei den Vergaben durch den TU berücksichtigt wird, würde sich die Stadt ein vertragliches Mitbestimmungsrecht für die Arbeitsvergebungen zusichern.

Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

STUFE 1 Aufwendungen Fr. 55 000
Die Stufe 1 beinhaltet die Erarbeitung der Grundlagen für das Raumprogramm Hallenbad, die Ausschreibung des TU-Wettbewerbs in Koordination mit externen Fach- und Raumplanern, die Organisation des Wettbewerbs, die Überprüfung der Verfahrensabläufe des Beschaffungswesens und den Beizug von externen Spezialisten sowie die Kontrolle des gesamten Aufgaben- und Vertragswesens. Diese Arbeiten der Präqualifikation sind bis zur Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 weitgehend abgeschlossen.

STUFE 2 Aufwendungen Fr. 315 000
Die Stufe 2 betrifft die Durchführung des TU-Wettbewerbs bestehend aus der gesamten Wettbewerbsorganisation, der Vorprüfung der einzelnen Wettbewerbsresultate und der Jurierung, der Überprüfung der Angebote durch die externen Spezialisten hinsichtlich der Kosten, der Funktionalität und der Gestaltung, dem Abschluss des Verfahrens mit Projekt für das Hallenbad im Massstab 1:200 und einem verbindlichen Kostenangebot durch den Totalunternehmer. Der Unternehmer reicht ein Gesamtprojekt mit Wellness ein und weist die Kosten für den Wellnessbereich separat aus. Die Stufe 2 wird erst ausgelöst, wenn der Projektierungskredit von der Bürgerversammlung genehmigt ist.

STUFE 1	**Beratungsmandate / Vorbereitung (Präqualifikationsphase)**		
	• Raumprogramm Hallenbad / Grundlagenerstellung	Fr.	30 000.00
	• Verfahrensabläufe / öffentliches Beschaffungswesen	Fr.	25 000.00
	Total Stufe 1	**Fr.**	**55 000.00**
STUFE 2	**TU-Wettbewerb**		
	• Jurierungsaufwand	Fr.	47 000.00
	• Preissumme	Fr.	135 000.00
	• Wettbewerbsbegleitung	Fr.	113 000.00
	• Allgemeine Kosten	Fr.	20 000.00
	Total Stufe 2	**Fr.**	**315 000.00**
ZUSAMMENZUG	Total Stufe 1	Fr.	55'000.00
	Total Stufe 2	Fr.	315 000.00
	Gesamt	**Fr.**	**370 000.00**

ZEITLICHE VORGEHENSWEISE
Der Stadtrat hat im März 2014 beschlossen, die Stufe 1 sofort auszulösen. Nur so ist es möglich, dass bis zum Dezember 2014 ein Projekt mit verbindlichem Kostenangebot vorliegt. Somit könnten die Regionsgemeinden im Frühjahr 2015 über ihre Defizitanteile am Schulschwimmen befinden.

Auf den Punkt gebracht:
- **Mit dem TU-Wettbewerb kann in der Projektierungsphase Geld gespart und das finanzielle Risiko der Realisierung reduziert werden.**
- **Mit dem Siegerprojekt liegt ein verbindliches Kostenangebot vor.**

12. Kredit Vorabklärungen
Für die Vorabklärungen zur Zukunft des Hallenbads sind bisher Verpflichtungskredite von Fr. 225 000 genehmigt worden. Dieser Kredit wird für die bisherigen Abklärungen seit 2008 verwendet. Die daraus entstandene Studie bildet die Basis für die Berechnung der Betriebskosten.

13. Projektierungskredit
Die bisherigen Vorstudien beinhalten Grundlagen mit Richtwerten. Die Gespräche mit den Regionsgemeinden und die Vergleiche der Investitionskosten von geplanten Hallenbädern in anderen Gemeinden haben klar gezeigt, dass für die Weiterentwicklung dieses Projekts ein Projektierungskredit benötigt wird. Mit der Projektierung werden Entscheidungsgrundlagen geschaffen, um den Stimmberechtigten einen Baukredit zum Entscheid vorzulegen, der sich auf realistische Grundlagen abstützt.

Die Gesamtkosten für den TU-Wettbewerb werden auf Fr. 370 000 geschätzt. Damit bis Mitte Dezember 2014 ein Projekt mit Kostenangebot vorliegt, hat der Stadtrat beschlossen, für die erste Stufe, wie Erarbeiten der Grundlagen für das Raumprogramm Hallenbad und Ausschreiben des Wettbewerbs einen Kredit von Fr. 55 000, gestützt auf Artikel 37, Ziffer 2 Anhang zur Gemeindeordnung, vorab zu genehmigen.

Für den Restbetrag, Stufe 2 TU-Wettbewerb, beantragt der Stadtrat der Bürgerschaft am 14. Mai 2014 einen Projektierungskredit von Fr. 315 000.

Auf den Punkt gebracht:
- **Für die Weiterentwicklung dieses Projekts wird ein Projektierungskredit von insgesamt Fr. 370 000 benötigt.**
- **Um die Zeitvorgabe von Mitte Dezember 2014 einzuhalten, hat der Stadtrat in eigener Kompetenz einen Kredit von Fr. 55 000 für die erste Stufe des Wettbewerbs genehmigt.**
- **Der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 wird für den Betrag von Fr. 315 000 für die 2. Stufe des TU-Wettbewerbs ein Projektierungskredit beantragt.**

14. Abschreibung und Folgekosten Projektierungskredit
Die Projektierungskosten von Fr. 370 000 werden innert längstens 10 Jahren abgeschrieben, erstmals im Jahre 2015. Es ergeben sich Kapitalfolgekosten von insgesamt Fr. 42 550 pro Jahr inkl. Zins.

15. Folgekosten Hallenbadneubau
Die Investitionskosten für den Hallenbadneubau gemäss Strategieentscheid Stadtrat vom 14. Oktober 2013 werden auf rund 22 Mio. Franken geschätzt.

Durch den Hallenbadneubau mit Investitionskosten von rund 22 Mio. Franken ergeben sich für die Stadt Altstätten voraussichtlich folgende finanzielle Folgekosten in Tausend Franken:

Allgemeinheit [1]	Ø 25 Jahre	Jahr 1	6	10	15	20	25
Personalaufwand	670	594	624	649	682	717	754
Allg. Betriebsaufwand	458	405	426	443	466	489	514
Betriebsaufwand	1 128	999	1 050	1 092	1 148	1 206	1 268
Zinsen	205	394	315	252	173	95	16
Abschreibungen (linear über 25 Jahre)	525	525	525	525	525	525	525
Kapitalkosten	730	919	840	777	698	620	541
Aufwand	1 858	1 918	1 890	1 869	1 846	1 826	1 809
Ertrag (Eintritte)	**1 487**	**1 118**	**1 404**	**1 461**	**1 535**	**1 614**	**1 696**
Betriebsdefizit Allgemeinheit	-371	-800	-486	-408	-311	-212	-113

Schule (Halle)	Ø 25 Jahre	Jahr 1	6	10	15	20	25
Personalaufwand	155	137	144	150	158	166	174
Allg. Betriebsaufwand	138	123	129	134	141	148	156
Betriebsaufwand	293	260	273	284	298	314	330
Zinsen	142	273	218	174	120	65	11
Abschreibungen (linear über 25 Jahre)	363	363	363	363	363	363	363
Kapitalkosten	505	636	581	538	483	429	374
Aufwand	799	896	854	822	782	743	704
Ertrag (Eintritte)	**109**	**90**	**102**	**107**	**112**	**118**	**124**
Betriebsdefizit Schule	-690	-806	-752	-715	-670	-625	-580
Betriebsdefizit Total [2]	-1 061	-1 606	-1 238	-1 124	-981	-837	-693

Steuerbelastung	Ø 25 Jahre	Jahr 1	6	10	15	20	25
Total Kosten in Steuerprozent [3] (vor Beitrag Regionsgemeinden)	5.3 %	8.7 %	6.5 %	5.7 %	4.8 %	3.9 %	3.1 %
abzüglich heutige Belastung Gesa [4]	2.8 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %	2.8 %
Steuerliche Mehrbelastung (vor Beitrag Regionsgemeinden)	2.5 %	5.9 %	3.7 %	2.9 %	2.0 %	1.1 %	0.3 %

1) Frei- und Hallenbad sowie Minigolf abzüglich Schule im Hallenbad
2) Ohne Reinvestitionskosten
3) Annahme: Einfache Steuer im Jahr 1 bei Fr. 184 650, anschliessend jährliche Steigerung um 0.75 Prozent
4) Durchschnittliche Nettobetriebskosten von Fr. 518 000 pro Jahr (2009 bis 2013), Annahme: Teuerungsbedingte Erhöhung pro Jahr um 0.75 Prozent ausgehend von Fr. 184 650 im Jahr 1

Grundlagen für die Berechnung der Folgekosten:
- Abschreibungen: linear über 25 Jahre
- Zinsen: 3 %
- Reinvestitionen: von durchschnittlich Fr. 82 000 für das Schulschwimmen werden für die Berechnung des Defizitbeitrags der Regionsgemeinden eingerechnet
- Aufteilung Allgemeinheit / Schulschwimmen: 52 % der Aufwendungen gemäss Erfahrungszahlen zu Lasten Schulschwimmen und 48 % zu Lasten Allgemeinheit

Wir rechnen mit einem Beitrag der Regionsgemeinden von 1,5 bis 2 %.

16. Zeitplan nächste Schritte

Der zeitliche Ablauf nach Genehmigung des Projektierungskredits an der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 und für die Erarbeitung des Projekts sieht wie folgt aus:

17. Juni 2014
Startveranstaltung mit den Wettbewerbsteilnehmern und der Übergabe der Unterlagen

August 2014
Zwischenbesprechung mit den Wettbewerbsteilnehmern

Mitte Oktober 2014
Projektabgabe (Projekt und Modell) mit Kostenangebot durch alle Anbieter

Mitte November 2014
Detaillierte Prüfung der Unterlagen mit abschliessender Jurierung und Auswahl des Siegerprojektes

Dezember 2014
Orientierung der Bevölkerung mit Ausstellung aller Wettbewerbsprojekte

Jan./Febr. 2015
Abschluss Verhandlungen mit Regionsgemeinden

Frühjahr 2015
Kreditentscheide Defizitbeitrag Regionsgemeinden an Schulschwimmen

Herbst 2015
Urnenabstimmung Baukredit Stadt Altstätten

April 2016
Baubeginn

2017/2018
Bauvollendung

17. Schlussfolgerungen
- Angesichts des insgesamt schlechten Zustands des Hallenbads ist Handeln unumgänglich.
- Der Neubau des Hallenbads entspricht einem ausgewiesenen Bedürfnis und wird von weiten Bevölkerungskreisen gewünscht.
- Hallenbäder dienen in erster Linie der Aufrechterhaltung der Volksgesundheit und sind ein wichtiger Bestandteil für den Schwimmunterricht.
- Ein Hallenbadneubau stellt die zukunftsorientierteste Lösung dar und sichert die Attraktivität des Hallenbads in Kombination mit dem Freibad für die nächste Generation.
- Ein Hallenbadneubau stellt ein vielfältiges und attraktives sportliches Angebot für die gesamte Bevölkerung der Region dar.
- Um das Bedürfnis nach Schulschwimmen und weiteren Kursen zu erfüllen, ist der Bedarf für einen Neubau angezeigt.
- Es steht auch bei Schlechtwetter ein Angebot zum Schwimmen zur Verfügung. Diese Flexibilität ist auch für die Attraktivität des Freibads wichtig.
- Der Neubau des Hallenbads symbolisiert eine positive Vorwärtsstrategie.
- Mit dem Neubau eines zukunftsgerichteten Hallenbads stärkt und erhöht die Stadt Altstätten ihre Standortattraktivität.
- Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit von Fr. 315 000 zu bewilligen.
- Ein Nein müsste vom Stadtrat wohl als Wunsch gedeutet werden, das Projekt nicht im Rahmen der bisher angedachten Entwicklung weiterzuführen. In diesem Fall würde voraussichtlich im Herbst 2014 eine Urnenabstimmung über eine Hallenbadschliessung durchgeführt.

18. Rechtliches
Im Sinne der Gemeindeordnung entscheidet die Bürgerschaft an der Bürgerversammlung über einmalige neue Ausgaben bis 3 Mio. Franken.

19. Anträge
Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir beantragen Ihnen zu beschliessen:

1. **Für die Durchführung eines Totalunternehmer-Wettbewerbs zur Erlangung von verbindlichen Projekten und Kostenangeboten für einen Hallenbadneubau sei ein Projektierungskredit von Fr. 315 000 zu genehmigen.**
2. **Die Projektierungskosten werden innert längstens 10 Jahren abgeschrieben, erstmals im Jahre 2015.**

Altstätten, 31. März 2014

Stadt Altstätten
Stadtrat

Ruedi Mattle	Yvonne Müller
Stadtpräsident	Stadtschreiberin