



Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband

Erläuternder Bericht zur Urnenabstimmung vom 26. November 2017

**Orientierungsversammlung
Mittwoch, 8. November 2017, 19.30 Uhr
Sonnensaal Altstätten**





Stadtverwaltung
Rathausplatz 2
9450 Altstätten
Telefon 071 757 77 11
Telefax 071 757 77 22
E-Mail info@altstaetten.ch
Internet www.altstaetten.ch

Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	3
Empfehlung des Stadtrates	6
Die Vorlage im Detail	7
1. Einleitung	7
1.1 Das Hallenbad GESA heute	7
1.1.1 Statistik Hallenbadeintritte (Private und Schulen)	8
1.1.2 Statistik Schulen nach Gemeinden	8
1.1.3 Statistik Private nach Herkunftsgemeinden	9
1.2 Ziele des Ersatzbaus	9
1.3 Vorgehen	10
1.3.1 Gesamtleistungsstudie	10
1.3.2 Begleitgruppe	12
1.3.3 Regionale Zusammenarbeit	12
1.3.4 Abstimmungen und mögliche Konsequenzen	13
2. Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband	13
2.1 Projektbeschreibung	14
2.1.1 Landschaft	14
2.1.2 Architektur	15
2.1.3 Grundriss	16
2.1.4 Würdigung des Beurteilungsgremiums	17
2.2 Planerfolgsrechnung	18
2.2.1 Hallenbad ohne Wellness	18
2.2.2 Parameter	19
2.3 Finanzierung	22
2.3.1 Regionales Finanzierungsmodell	23
2.3.2 Standortvorteil für Altstätten	23
2.3.3 Verteilschlüssel	24
2.4 Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal	26

3. Option Wellnessbereich	28
3.1 Projektbeschrieb	29
3.2 Planerfolgsrechnung	31
3.3 Finanzierung	33
4. Zusammenarbeit Stadt Altstätten und Zweckverband	35
5. Weiteres Vorgehen und Terminplan	36
6. Die Varianten im Vergleich / Abstimmungsvorlage	37
6.1 Leistungen	37
6.2 Finanzbedarf	37
6.2.1 Finanzbedarf Variante ohne Wellness	38
6.2.2 Finanzbedarf Variante mit Wellness	39
6.3 Kosten	40
6.3.1 Kostenanteil der Stadt Altstätten, Vergleich ohne / mit Wellness	41
6.3.2 Kostenentwicklung über 25 Jahre	41
6.4 Abstimmungsvorlage	43
6.4.1 Hauptantrag: Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband	43
6.4.2 Zusatzantrag: Wellness	43
7. Abstimmungsverfahren / Rechtliches	44
8. Anträge	45
9. Abstimmungsfragen	45
Anhänge	46
A1 Pläne Ersatzbau Hallenbad (Variante mit Wellness)	46
A2 Planerfolgsrechnung (ohne Wellness)	52
A3 Planerfolgsrechnung (mit Wellness)	53
A4 Zweckverbandsvereinbarung	54

Auf einen Blick

Ersatzbau Hallenbad

Seit der Eröffnung im Jahr 1973 besuchten rund zwei Millionen Personen das Hallenbad, etwa die Hälfte davon Schülerinnen und Schüler. Auch in den letzten Jahren nutzten durchschnittlich 23'000 Personen und 25'000 Schülerinnen und Schüler das Hallenbad pro Jahr. Das Hallenbad GESA ist inzwischen jedoch am Ende der Lebensdauer angekommen. Der Stadtrat strebt einen Ersatzbau des heutigen Hallenbads an und hat zu diesem Zweck eine Totalunternehmer-Gesamtleistungsstudie ausgeschrieben. Im Rahmen einer Gesamtleistungsstudie bietet ein Totalunternehmen ein Projekt zu einem verbindlichen Werkpreis an. Aus den fünf eingereichten Projekten wurde jenes der Implenia Schweiz AG, St. Gallen und K&L Architekten AG, St. Gallen nach eingehender Abwägung unterschiedlichster Kriterien (u.a. Funktionalität, Architektur, ökonomische und ökologische Aspekte) vom Beurteilungsgremium einstimmig als Siegerprojekt gewählt.

Investitionen

Der Werkpreis für das Hallenbad beträgt 19,584 Mio. Franken und für den optionalen Wellnessbereich 2,342 Mio. Franken. Für das Hallenbad sind ausserdem 1,25 Mio. Franken für die Fachbegleitung und Anschlussgebühren vorgesehen; für den Wellnessbereich sind hierzu CHF 150'000 eingeplant. Somit ergeben sich Investitionen von 20,834 Mio. Franken für das Hallenbad ohne Wellness. Für das Hallenbad mit Wellness sind Investitionen von total 23,326 Mio. Franken veranschlagt. Alle Kosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Nicht ausgewiesen ist in diesen Kosten das Grundstück, welches einen geschätzten Marktwert von CHF 892'000 hat.

	Hallenbad		Zusatz: Wellness	
Werkpreis ¹	CHF	19'583'640	CHF	2'341'440
Fachbegleitung und Anschlussgebühren	CHF	1'250'000	CHF	150'000
Total Investitionen	CHF	20'833'640	CHF	2'491'440

Raumprogramm

Das neue Hallenbad ist als Ersatzbau auf dem bestehenden Areal an der Tobelbachstrasse vorgesehen. Das Siegerprojekt gliedert sich optimal in die bestehende Topografie und Landschaft ein und bietet dank geschickter und flächensparender Verteilung der Nutzungseinheiten betriebliche Wirtschaftlichkeit. Im Eingangsbereich des Hallenbads entsteht ein zentraler Eingang für das Hallen- wie auch für das Freibad, mit Kasse, Bistro und Badeshop. Das Hallenbad verfügt über ein 25-Meter-Schwimmbecken mit fünf Bahnen, ein Mehrzweckbecken mit Hubboden, einen Kinderplanschbereich, ein beheiztes Aussenbecken mit Massageliegen und -düsen und eine 80 Meter lange Rutschbahn. Der optionale Wellnessbereich gliedert sich im Norden an das Hallenbad und bietet auf zwei Stockwerken verschiedene Saunen, ein Dampfbad, Ruheräume und einen attraktiven Aussenbereich.

¹ Zwischen dem 18. Mai 2018 und dem effektiven Baubeginn wird die Teuerung auf- bzw. abgerechnet.

Regionale Trägerschaft mit Zweckverband

Im Rahmen eines breit abgestützten Begleitgruppenprozesses wurden eine Planerfolgsrechnung für die Hallenbadvarianten mit und ohne Wellness erstellt sowie die künftige Rechtsform und verschiedene Finanzierungsmodelle besprochen. Die Ergebnisse der Begleitgruppe bildeten die Grundlage für die Verhandlungen mit den umliegenden Gemeinden.

Die Räte der Politischen Gemeinden des Oberen Rheintals, Rüthi, Oberriet, Eichberg, Altstätten, Marbach und Rebstein, haben entschieden, einen neuen Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal für die Erstellung und den Betrieb des künftigen Hallenbads zu gründen. An einem möglichen Wellnessbereich werden sich die Verbandsgemeinden nicht beteiligen; die Finanzierung hierfür würde alleine bei der Stadt Altstätten liegen.

Den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Schulen und Vereinen der Verbandsgemeinden werden Rabatte auf die Abonnemente und Nutzungsgebühren gewährt. Der Zweckverband wird im Auftrag der Stadt Altstätten die Freibad- und Minigolfanlagen sowie einen allfälligen Wellnessbereich betreiben. Hierfür werden zwischen der Stadt Altstätten und dem Zweckverband Leistungsvereinbarungen abgeschlossen.

In der Zweckverbandsvereinbarung wird geregelt, dass die Investitionen für die Erstellung des neuen Hallenbads über 20,834 Mio. Franken von den Gemeinden direkt als zinsloses und nicht rückzahlbares Darlehen eingebracht werden.

- ⇒ Für die **regionale Trägerschaft** des Hallenbads soll ein Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal mit den Verbandsgemeinden Rüthi, Oberriet, Eichberg, Altstätten, Marbach und Rebstein gegründet werden.
- ⇒ Am optionalen Wellnessbereich beteiligt sich der Zweckverband nicht; dieser müsste alleine durch die Stadt Altstätten finanziert werden.
- ⇒ Die Investitionen über 20,834 Mio. Franken für die Erstellung des neuen Hallenbads werden von den Gemeinden als zinsloses, nicht rückzahlbares Darlehen eingebracht.

Stadt Altstätten bringt das Grundstück ein und trägt 60 Prozent der Kosten

Die Stadt Altstätten bringt das Grundstück, auf welchem der Hallenbad-Ersatzbau geplant ist, unentgeltlich in den Zweckverband ein. Vom Totalbetrag der Investitionen bzw. des Darlehens von 20,834 Mio. Franken übernimmt die Stadt Altstätten 60 Prozent bzw. 12,5 Mio. Franken. Der Stadtrat beantragt, dass auf diesem Investitionsbeitrag im Jahr 2018 eine Zusatzabschreibung von 4,5 Mio. Franken durch Verwendung von Eigenkapital vorgenommen wird. Ebenso soll die Einbringung des Grundstücks zum geschätzten Marktwert von CHF 892'000 durch Verwendung des gleich hohen Aufwertungsgewinns direkt und vollständig abgeschrieben werden. Am durchschnittlichen jährlichen Betriebsdefizit des Hallenbads von CHF 219'798 beteiligt sich die Stadt Altstätten ebenso mit 60 Prozent wie an den Einlagen in die Erneuerungsreserven.

Die Summe aller Einlagen in die Erneuerungsreserven müssen während der ersten 25 Betriebsjahre mindestens 35 Prozent der Investitionskosten ergeben. Die durchschnittliche jährliche Belastung der Stadt Altstätten für das Hallenbad nach Vornahme der Zusatz- und Direktabschreibungen beträgt CHF 722'562 bzw. 3,84 Steuerprozent². Gegenüber den heutigen Kosten für das Hallenbad von durchschnittlich CHF 230'000 pro Jahr entspricht dies einer Mehrbelastung von rund 2,6 Steuerprozent (ohne Zusatz- und Direktabschreibungen wäre die jährliche Mehrbelastung bei rund 4,1 Steuerprozent).

- ⇒ Die Stadt Altstätten bringt den Investitionsbeitrag von CHF 12'500'184 und das Grundstück zum geschätzten Marktwert von CHF 892'000 in den Zweckverband ein.
- ⇒ Durchschnittliche jährliche Kosten für das **Hallenbad ohne Wellness** **CHF 722'562** für die Stadt Altstätten (nach Zusatz- und Direktabschreibungen von 5,392 Mio. Franken)
- ⇒ Dies entspricht 3,8 Steuerprozent bzw. einer Mehrbelastung von 2,6 Steuerprozent gegenüber heute.

Wellnessbereich als Option

Der optionale Wellnessbereich müsste vollumfänglich durch die Stadt Altstätten finanziert werden. Aufgrund von Synergien reduziert sich das Betriebsdefizit des Hallenbads jedoch deutlich um rund CHF 136'000. Durch die volle Übernahme der Investitionen und der Einlagen in die Erneuerungsreserven (37,5 Prozent³ der Investitionskosten innert 25 Betriebsjahren) entstehen der Stadt Altstätten beim Hallenbad mit Wellness durchschnittliche jährliche Kosten von CHF 821'210 bzw. 4,37 Steuerprozent (dies nach Zusatz- und Direktabschreibungen von 5,392 Mio. Franken auf dem Investitionsbeitrag für das Hallenbad und dem einzubringenden Grundstück; ohne Zusatz- und Direktabschreibungen wären die jährlichen Kosten bei CHF 1'101'379 bzw. 5,9 Steuerprozent).

- ⇒ Durchschnittliche jährliche Kosten für das **Hallenbad mit Wellness** **CHF 821'210** für die Stadt Altstätten (nach Zusatz- und Direktabschreibungen von 5,392 Mio. Franken)
- ⇒ Dies entspricht 4,4 Steuerprozent bzw. einer Mehrbelastung von 3,1 Steuerprozent gegenüber heute.

Weiteres Vorgehen und Termine

Der Zweckverband wird nur gegründet, sofern die Stimmbürgerinnen und -bürger aller Gemeinden des Oberen Rheintals der Vorlage zustimmen. Wenn die Altstätter Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 die Vorlage annimmt, werden die übrigen Verbandsgemeinden die Vorlage an den Bürgerversammlungen im Frühjahr 2018 zur Abstimmung bringen.

² Basis Jahresabschluss 2016 (einfache Steuer von CHF 18'808'000), die einfache Steuer kann sich verändern.

³ Der Erneuerungsbedarf beim Wellnessbereich wird mit 37,5 Prozent der Investitionskosten etwas höher eingeschätzt als beim Hallenbad mit 35 Prozent.

Sofern danach der Zweckverband gegründet werden kann, wird das Baugesuch eingereicht und – je nach Einsprachen – im März 2019 mit dem Abbruch des bestehenden Hallenbads gestartet. Knapp zwei Jahre später, im Dezember 2020, könnte das neue Hallenbad eröffnet werden.

⇒ Im Idealfall kann das neue Hallenbad – nach knapp zweijähriger Bauphase – im **Dezember 2020 eröffnet** werden.

Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, dem Beitritt zum Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal inklusive Genehmigung der Zweckverbandsvereinbarung, des Investitionsbeitrags von CHF 12'500'184 sowie der Einbringung des Grundstückes Nr. 6544 zuzustimmen. Zudem sind die Zusatzabschreibungen von CHF 4'500'000 unter Verwendung des Eigenkapitals sowie von CHF 892'000 aus Verwendung des Buchgewinnes zu genehmigen.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen die Annahme der Vorlagen, weil:

- damit eine regionale Hallenbad-Lösung unter gemeinsamer Trägerschaft aller politischen Gemeinden des Oberen Rheintals geschaffen wird.
- damit der Schwimmunterricht der Schulen des Oberen Rheintals ganzjährig gewährleistet werden kann.
- damit ein zeitgemässes Familien- und Freizeitbad mit Attraktionen und Erholungsangeboten geschaffen wird.
- damit ein attraktives Hallenbad einen Standortvorteil für Altstätten wie auch für die gesamte Region Oberes Rheintal bietet.
- den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Schulen und Vereinen aus den Verbandsgemeinden attraktive Rabatte gewährt werden können.

Der Stadtrat empfiehlt Ihnen, den zusätzlichen Investitionskredit von CHF 2'492'000 für den Bau eines Wellnessbereiches abzulehnen, weil:

- der Wellnessbereich für die Stadt Altstätten gemäss Planerfolgsrechnung zu insgesamt höheren Kosten über die ersten 25 Betriebsjahre führt.
- das Wellnessangebot grundsätzlich auch von privaten Unternehmen bereitgestellt werden kann.

Am 26. November 2017 stimmt die Altstätter Stimmbevölkerung an der Urne über die Vorlage ab.

Am Mittwoch, 8. November 2017, um 19.30 Uhr findet im Sonnensaal Altstätten eine **Orientierungsversammlung zur Vorlage statt. Interessierte sind herzlich eingeladen.**

Ergänzende Informationen zur Vorlage sind auf der Homepage der Stadt Altstätten abrufbar: www.altstaetten.ch ⇒ Altstätten | Aktuelles ⇒ Projekte ⇒ Ersatzbau Hallenbad

Die Vorlage im Detail

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten unterbreitet Ihnen folgenden erläuternden Bericht und Antrag zum Ersatzbau Hallenbad mit Beitritt zum Zweckverband sowie zur Genehmigung der Zweckverbandsvereinbarung.

1. Einleitung

Altstätten verfügt über ein umfassendes Angebot an Sportanlagen, welche mit Ausnahme der Tennisplätze von der Stadt betrieben werden. Das Hallenbad GESA ist über 40 Jahre alt und steht am Ende seiner Lebensdauer. Es entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Es ist unattraktiv, wenig vielseitig und nicht familienfreundlich. Zudem ist es insgesamt in einem schlechten baulichen Zustand. Insbesondere die technischen Anlagen können bei Defekten oftmals nur noch notdürftig repariert werden. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis eine grössere Reparatur ansteht, welche sich für das bestehende Hallenbad nicht mehr rechnet.

Der Stadtrat Altstätten hat deshalb entschieden, im Rahmen einer Gesamtleistungsstudie ein Projekt für den Ersatzbau des Hallenbads zu erarbeiten⁴. Das Hallenbad bietet der Bevölkerung der gesamten Region ein attraktives Angebot mit erweiterten Öffnungszeiten für Private und gewährleistet die Durchführung des schulischen Schwimmunterrichts. Aufgrund der hohen Bau- und Betriebskosten kann heutzutage kaum mehr eine Gemeinde ein Hallenbad auf eigene Rechnung führen. Deshalb wird eine regionale Lösung vorgeschlagen, welche die Zustimmung der Bürgerschaft aller beteiligten Gemeinden erfordert.

1.1 Das Hallenbad GESA heute

- Seit der Eröffnung im Jahr 1973 besuchten rund zwei Millionen Personen das Hallenbad, etwa die Hälfte davon Schülerinnen und Schüler.
- Das heutige Hallenbad GESA ist nicht mehr zeitgemäss und technisch veraltet.
- Während rund einem Drittel der Betriebszeit ist das Hallenbad aufgrund der beschränkten Wasserflächen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Seit der Eröffnung des Hallenbads 1973 besuchten durchschnittlich rund 50'000 Personen pro Jahr das Hallenbad, insgesamt mehr als zwei Millionen, davon über 50 Prozent Schülerinnen und Schüler. Aufgrund der beschränkten Wasserflächen ist das Hallenbad während knapp einem Drittel der Betriebszeit ausschliesslich für Schulen und Schwimmkurse reserviert und der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ein Hallenbad stellt ein wichtiges Angebot für die Bevölkerung

⁴ Der entsprechende Projektierungskredit wurde an der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 genehmigt.

der ganzen Region dar und dient insbesondere auch der Gesundheitsförderung und dem Schwimmunterricht.

1.1.1 Statistik Hallenbadeintritte (Private und Schulen)

Trotz des nicht mehr zeitgemässen Angebots des Hallenbads haben während der letzten Jahre durchschnittlich knapp 23'000 Gäste pro Jahr das Hallenbad besucht (davon rund 4'400 Kinder). Zusätzlich waren pro Jahr über 25'000 Eintritte von Schülerinnen und Schülern im Rahmen des schulischen Schwimmunterrichts im Hallenbad zu verzeichnen.

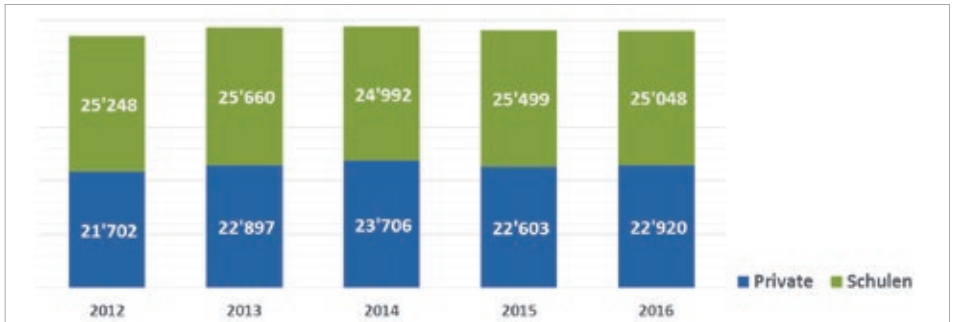


Abb. 1: Hallenbadeintritte 2012–2016

1.1.2 Statistik Schulen nach Gemeinden

Die Eintritte der Schulen verteilen sich gemäss untenstehender Grafik auf die verschiedenen Gemeinden des Oberen Rheintals. Allerdings gilt es zu beachten, dass Schülerinnen und Schüler den Schulen und nicht ihrem Wohnort zugerechnet werden (bspw. werden Oberstufenschülerinnen und -schüler aus der Lienz Oberriet zugerechnet).

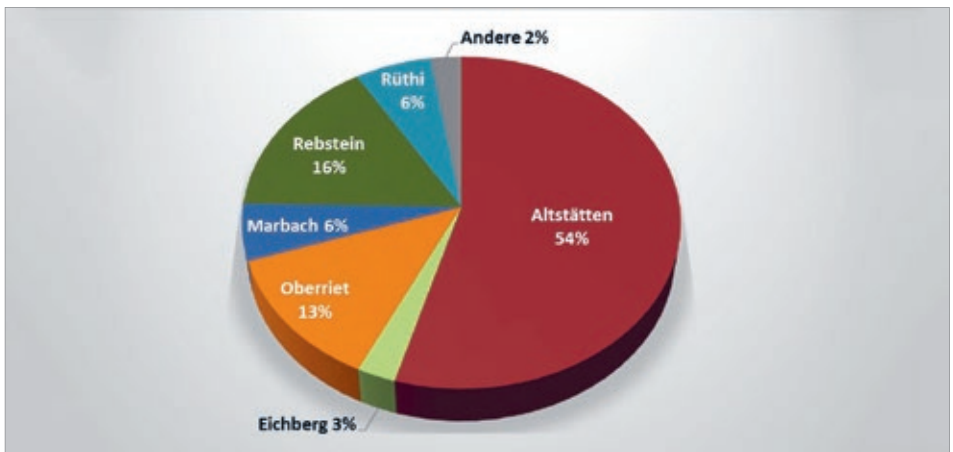


Abb. 2: Hallenbadnutzung durch Schulen (2012–2016)

In der Vergangenheit haben die Altstätter Schulen mit einem Anteil von 54 Prozent am Schulschwimmen das Hallenbad genutzt. In diesem Anteil nicht miteinberechnet sind jene Schülerinnen und Schüler, welche in Altstätten wohnhaft sind, jedoch in einer anderen Schulgemeinde den Unterricht besuchen (bspw. Kinder aus Plona in der Primarschule Rüthi, Kinder aus Hub-Hard in der Primarschule Kobelwald oder Kinder aus Lienz, Plona und Hub-Hard in der Oberstufe Oberriet).

1.1.3 Statistik Private nach Herkunftsgemeinden

Private nutzen das Hallenbad zur Gesundheitsförderung, Familien als Freizeitprogramm und die Vereine zur Durchführung ihres Trainings. Bereits heute werden im Hallenbad GESA viele Kurse angeboten, welche rege genutzt werden – vom Kinderschwimmen über Aquafit bis zu Kursen für Rettungsschwimmer. Eine Umfrage aus dem Jahr 2013 (21. Oktober bis 5. November 2013) zeigt die Verteilung der privaten Hallenbadbesucherinnen und -besucher nach deren Wohnort. Nahezu 90 Prozent aller Besucherinnen und Besucher stammen demnach aus dem Oberen Rheintal und knapp die Hälfte aus Altstätten. Betrachtet man lediglich die Besucherinnen und Besucher aus dem Oberen Rheintal, so beträgt der entsprechende Anteil der Altstätterinnen und Altstätter 52 Prozent.

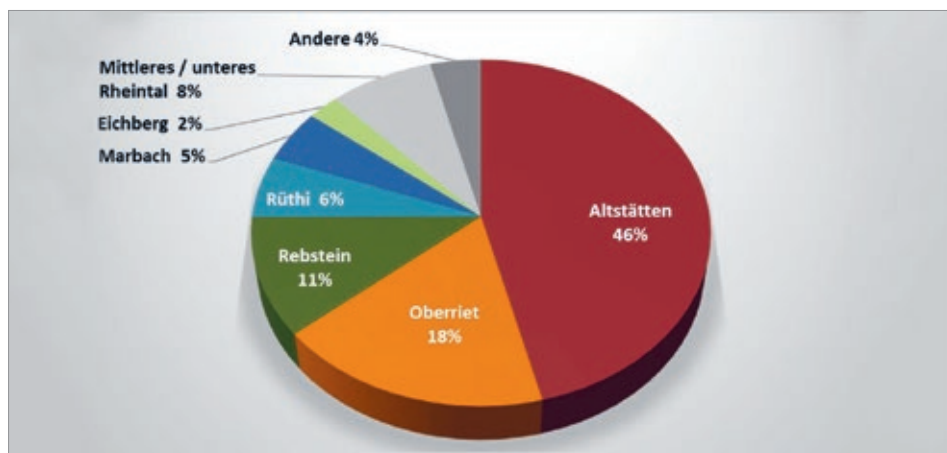


Abb. 3: Private Hallenbadnutzung nach Herkunft

1.2 Ziele des Ersatzbaus

- Ziel ist ein zeitgemässes und attraktives Hallenbad im Oberen Rheintal für Private, Schulen und Vereine.
- Das Hallenbad soll durch alle Gemeinden des Oberen Rheintals – Rüthi, Oberriet, Eichberg, Altstätten, Marbach und Rebstein – gemeinsam getragen werden.
- Die Gemeinden des Oberen Rheintals haben entschieden, sich nicht an einem Wellnessbereich zu beteiligen. Die Stadt Altstätten müsste diesen entsprechend selber finanzieren.

Mit einem Ersatzbau für das veraltete Hallenbad GESA soll ein zeitgemässes Angebot im Oberen Rheintal geschaffen werden, welches von Privaten, Schulen wie auch von Vereinen genutzt werden kann. Ziel ist es, das Hallenbad unter einer gemeinsamen Trägerschaft aller Gemeinden des Oberen Rheintals mit Rüthi, Oberriet, Eichberg, Altstätten, Marbach und Rebstein zu führen.

Die Altstätter Stimmbevölkerung wird ergänzend und gemäss dem Beschluss der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 über einen optionalen Wellnessbereich abstimmen. Der Wellnessbereich würde auf Kosten der Stadt Altstätten erstellt und betrieben werden. Die Gemeinden des Oberen Rheintals haben entschieden, sich nicht an einem allfälligen Wellnessbereich zu beteiligen.

1.3 Vorgehen

- Siegerprojekt aus fünf eingereichten Projekten im Rahmen einer Gesamtleistungsstudie ausgewählt.
- Begleitgruppenprozess unter Einbezug von Anspruchsgruppen und Vertreterinnen und Vertretern aus allen Gemeinden des Oberen Rheintals.
- Zustimmung aller Gemeinden des Oberen Rheintals erforderlich.

Die Stadt Altstätten hat basierend auf einer Bedarfsanalyse einen Totalunternehmerwettbewerb durchgeführt und im Rahmen dieser Gesamtleistungsstudie das Siegerprojekt bestimmt. In der Folge wurde in einem Begleitgruppenprozess eine Planerfolgsrechnung erarbeitet sowie die künftige Rechtsform und mögliche Finanzierungsmodelle eingehend diskutiert. Darauf basierend folgten die Verhandlungen zwischen den Räten aller Gemeinden des Oberen Rheintals.

1.3.1 Gesamtleistungsstudie

Für den Ersatzbau des Hallenbads GESA hat die Stadt Altstätten eine Gesamtleistungsstudie ausgeschrieben. Der entsprechende Projektierungskredit wurde von der Bürgerversammlung am 14. Mai 2014 genehmigt. Mit Unterstützung eines Planungsbüros und mehreren Fachexperten hat die Arbeitsgruppe der Stadt umfassende Ausschreibungsunterlagen erstellt. Zu den wesentlichen Rahmenbedingungen gehörten maximale Kosten von 20,8 Mio. Franken und die Vorgabe, den Wellnesssteil so zu konzipieren, dass dieser kostenmässig und räumlich vom Hallenbad abgetrennt werden kann und ein möglicher Verzicht auf die Wellnessanlage ohne grössere Änderungen am Projekt möglich ist.

Fünf Unternehmen (HRS Real Estate, Frauenfeld; Implenia Schweiz AG, St. Gallen; Priora AG, Zürich; Steiner AG, Zürich und STRABAG AG, Schlieren) erhielten den Auftrag, ihre Projekte mit Hallenbad und Wellnessanlage vorzulegen und den entsprechenden Fixpreis abzugeben. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Architekten, Fachexperten sowie Vertreterinnen und Vertretern des Altstätter Stadtrates, wählte aus fünf Projekten nach eingehender Abwägung unterschiedlichster Kriterien (u.a. Funktionalität, Architektur, ökonomische und ökologische Aspekte) einstimmig das Projekt der Implenia AG, St. Gallen und K&L Architekten AG, St. Gallen als Siegerprojekt aus. Mitte März 2016 wurden die eingereichten Projekte und das Siegerprojekt öffentlich

ausgestellt und den Gemeinderäten und Schulräten der umliegenden Gemeinden vorgestellt. In einem zweiten Schritt wurde das Siegerprojekt so überarbeitet, dass je ein Gesamtprojekt mit Wellness und eines ohne Wellness resultieren. Im April 2016 erfolgte die Ausstellung des Siegerprojektes in den beiden Varianten mit und ohne Wellnessbereich. Informationen zum Siegerprojekt finden sich auf der Homepage der Stadt Altstätten und sind beim Eingang zum Frei- und Hallenbad GESA angeschlagen.

Die Investitionskosten für die Realisierung des Projektes sind in untenstehender Tabelle ersichtlich:

	Hallenbad		Zusatz: Wellness	
Werkpreis	CHF	19'583'640	CHF	2'341'440
Fachbegleitung und Anschlussgebühren	CHF	1'250'000	CHF	150'000
Total Investitionen	CHF	20'833'640	CHF	2'491'440

Diese Kosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer. Nicht ausgewiesen ist in diesen Kosten das Grundstück, welches einen geschätzten Marktwert von CHF 892'000 hat.

Ergänzende Informationen



Gesamtleistungsstudie / Totalunternehmer

Die Stadt Altstätten hat basierend auf dem am 14. Mai 2014 durch die Bürgerschaft genehmigten Projektierungskredit eine **Gesamtleistungsstudie** für einen Ersatzbau des Hallenbads ausgeschrieben. Dies bedeutet, dass ein Generalunternehmer zusammen mit einem Architekturbüro ein Projekt erarbeiten und dieses zu einem verbindlichen Werkpreis offerieren muss. Vorbild für das Vorgehen mit einer Gesamtleistungsstudie war das Projekt Bergholz der Stadt Wil. Aufgrund der dortigen positiven Erfahrungen entschloss sich der Stadtrat für dieses Vorgehen.

Der **Totalunternehmer** (bestehend aus Generalunternehmer und Architektur-/Planungsbüro) führt das komplette Projekt im Auftrag des Zweckverbands Hallenbad Oberes Rheintal aus. (Zurzeit ist noch die Stadt Altstätten Auftraggeberin, mit Gründung des Zweckverbands wird diese Rolle jedoch an den Verband übergehen.) Der Totalunternehmer trägt die Gesamtverantwortung für alle Planer- und Unternehmerleistungen. Es gibt daher für die Bauherrschaft nur einen Ansprechpartner.

Im **Werkvertrag** zwischen der Stadt Altstätten und der Implenia Schweiz AG ist unter anderem der Beizug von Subunternehmern durch die Implenia Schweiz AG geregelt. Darin sind folgende Subplaner, welche schon in die Projektierung eingebunden waren, bereits bestimmt:

• Architektur	K&L Architekten AG, St. Gallen
• Bauingenieur	wlw Bauingenieure AG, Mels
• Elektroingenieur / Gebäudeautomation	HGK engineering AG, St. Gallen
• HLKS-Ingenieur / Badewassertechnik	Hunziker Betatech AG, Winterthur
• Bauphysik	Braune Roth AG, Rorschach
• Landschaftsarchitektur	PR Landschaftsarchitektur, St. Gallen

Die Stadt Altstätten bzw. der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal als Rechtsnachfolgerin hat als Bestellerin ein Vorschlagsrecht für die Submittentenliste und ein Mitspracherecht bei der Vergabe von Arbeiten durch den Totalunternehmer für alle Arbeiten über CHF 20'000. Die Bestellerin hat ausserdem das Recht, dem Totalunternehmer für alle nicht durch ihn oder durch oben aufgeführte Partner erbrachten Leistungen, zusätzliche Anbieter zur Offerteinladung einzubringen. Die Bestellerin verlangt, dass bei der Wahl der Partner / Subunternehmer und Lieferanten soweit möglich Anbieter aus der Region Oberes Rheintal berücksichtigt werden. Bei wirtschaftlich gleichwertigen Angeboten ist der Totalunternehmer verpflichtet, den regionalen Anbieter zu bevorzugen. Die Bestellerin hat jederzeit Einsicht in die Originalofferten. Zudem informiert der Totalunternehmer die Bestellerin nach Offertkontrolle und vor einer möglichen Abgebotsrunde schriftlich mit dem entsprechenden Offertvergleich.⁵

Der vereinbarte Werkpreis wurde für einen Baubeginn bis spätestens 18. Mai 2018 offeriert. Die Verzögerung des Baubeginns bis voraussichtlich 2. Quartal 2019 kann zu einer teuerungsbedingten Erhöhung oder Reduktion des Werkpreises führen. Basis ist der «Schweizerische Baupreisindex, Region Ostschweiz, massive Hochbauten».⁶

1.3.2 Begleitgruppe

Nach Bestimmung des Siegerprojektes wurde eine breit abgestützte Begleitgruppe gebildet. Diese setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Altstätter Ortsparteien und Sportvereine, des Gewerbes, von Räten aus politischen Gemeinden und Schulen der Region Oberes Rheintal, weiterer Interessengruppierungen sowie des Stadtrats und der Verwaltung. Die Begleitgruppe hat eine Planerfolgsrechnung erstellt sowie Optionen für die künftige **Rechtsform** und **Finanzierung** erarbeitet.

1.3.3 Regionale Zusammenarbeit

Mit dem Hallenbad kann ein Angebot zur Verfügung gestellt werden, welches der Standortattraktivität der ganzen Region dient. Das Hallenbad wird genutzt von Privatpersonen des Oberen Rheintals und weiteren umliegenden Gemeinden sowie von den Schulgemeinden des Oberen Rheintals zur Durchführung des Schwimmunterrichts. Wie die Statistik der Herkunftsgemeinden zeigt, stammt rund 90 Prozent der Besucherinnen und Besucher aus dem Oberen Rheintal.

⁵ Basis Totalunternehmer-Werkvertrag, Kapitel 7: Subplaner, Subunternehmer und Lieferanten

⁶ Basis Totalunternehmer-Werkvertrag, Kapitel 5: Teuerung

Die Gemeinderäte des Oberen Rheintals sind übereingekommen, dass ein Ersatzbau des heutigen Hallenbads unter der gemeinsamen Trägerschaft eines Zweckverbandes realisiert und betrieben werden soll. Dabei sollen die Investitionen für den Ersatzbau direkt von den Gemeinden eingebracht und jährliche Rückstellungen für den Unterhalt und künftige Investitionen gebildet werden. Die Investitionen und Rückstellungen wie auch das zu erwartende Betriebsdefizit des Hallenbads wird nach einem Verteilschlüssel auf die Gemeinden aufgeteilt. Einen allfälligen Wellnessbereich würde die Stadt Altstätten selber erstellen und dessen Betrieb mittels einer Leistungsvereinbarung mit dem Zweckverband sicherstellen und finanzieren.

1.3.4 Abstimmungen und mögliche Konsequenzen

Stimmt die Altstätter Stimmbevölkerung dem Beitritt zum Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal sowie dem Investitionsbeitrag zu, werden die übrigen Gemeinden des Oberen Rheintals (Rüthi, Oberriet, Eichberg, Marbach und Rebstein) im Frühjahr 2018 an ihren Bürgerversammlungen ebenso über den Beitritt zum Zweckverband, die Zweckverbandsvereinbarung und ihren Investitionsanteil abstimmen. Nur wenn alle Gemeinden der Vorlage zustimmen, kann der Zweckverband gegründet und der Ersatzbau des heutigen Hallenbads realisiert werden.

Lehnen eine oder mehrere Gemeinden die Vorlage ab, müssten die Gründe analysiert werden. Abhängig vom Resultat der Analyse würden die Gemeinderäte über das weitere Vorgehen entscheiden. Es könnte der Entscheid gefällt werden, das Projekt des regionalen Bades zu überarbeiten und der Stimmbevölkerung in den Gemeinden nochmals vorzulegen. Oder es würde entschieden, die Idee einer regionalen Lösung aufzugeben. In diesem Fall müssten die Altstätter Stimmbürgerinnen und -bürger über die Schliessung und den Abbruch des heutigen Hallenbads abstimmen. Würde diese Vorlage abgelehnt, wäre zwangsläufig ein neues Projekt für einen Ersatzbau des heutigen Hallenbads zu erarbeiten, wobei offen ist, ob dies eine regionale oder eine rein kommunale Lösung wäre.

2. Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband

Der Ersatzbau des Hallenbads soll insbesondere die folgenden Bedürfnisse abdecken:

- Schwimmunterricht der Schulen des Oberen Rheintals
- Familienbad mit Attraktionen (Kinderplanschbereich, Rutschbahn) und als Ferienalternative
- Freizeitbad mit Erholungsangeboten (bspw. Aussenbecken, Liegeflächen)
- Sportschwimmen
- Element zur Erhaltung der Gesundheit (bspw. Mehrzweckbecken für Kurse)
- Standortvorteil für Altstätten und das Obere Rheintal
- Sicherstellung eines Ganzjahresbetriebs der Badeanlagen

Für Erläuterungen zum optionalen Wellnessbereich wird auf Kapitel 3 verwiesen.

2.1 Projektbeschrieb⁷

- Das Hallenbad bietet eine Eingangshalle mit Bistro und Shop, Einzel- und Gruppen-garderoben, ein 25 Meter-Schwimmbecken mit fünf Bahnen, ein Mehrzweckbecken mit Hubboden, einen Kinderplanschbereich, eine 80 Meter lange Rutschbahn sowie ein beheiztes Aussenbecken mit Massageliegen und -düsen.
- Der kaskadenförmige Baukörper bettet sich optimal in die Landschaft ein und bietet attraktive Blickbeziehungen ins Innere wie auch gegen aussen.
- Das übersichtliche, funktionsverknüpfende Entree und die geschickte, flächensparende Verteilung der Nutzungseinheiten versprechen betriebliche Wirtschaftlichkeit und einfache Orientierung für die Gäste.

Die gestaffelten Baukörper des neuen Hallenbads werden durch die durchgehenden Fensterbänder und vorvergrauten Holzfassaden zu einem stimmungsvollen Baukörper zusammengefasst und in die natürliche Umgebung integriert. Vom grosszügigen Vorbereich an der Tobelbachstrasse gelangt man über den Windfang in die Eingangshalle, von wo aus die Besuchenden den direkten Blick in die Halle, das Bistro und zu den Garderoben haben. Die Kasse ist als Drehscheibe mit Bedienung von Bistro, Shop und dem eigentlichen Eingangsbereich sowohl für das Hallen- wie auch das Freibad angeordnet. Die innere Organisation bietet den Badegästen eine attraktive räumliche Abwicklung und dem Personal optimale Betriebsabläufe mit kurzen Wegen.

2.1.1 Landschaft

Die Eingliederung des Hallenbads in die Topografie und Landschaft sind ein Kernelement des Gesamtentwurfs. Das Hallenbad wird in die parkartige Freibadanlage mit dem Tobelbach eingebettet. Das Thema Wasser als natürlich vorkommendes Element des Tobelbachs soll als freiräumliche Qualität des Ortes gestärkt werden und erlebbar sein. Durch die sanfte Böschungsterrassierung mit Sitzstufen werden punktuelle Zugänge zum Bach geschaffen und das Potenzial des Ortes einbezogen. Eine naturnahe Hochstauden- und Strauchvegetation entlang der Uferböschung gliedert sich in offene und geschlossene Bereiche. Bestehende, geschützte raumbildende Gehölze westlich des Tobelbachs werden im Vegetationskonzept aufgegriffen. Im Zuge des Neubaus werden diese durch Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt. Lockere Gruppierungen schaffen einen Grünfilter für Sichtachsen aus dem Hallenbad in westlicher Richtung.



Abb. 4: Situation (ohne Wellness)

⁷ Basis Gesamtleistungstudie; Eingabeunterlagen Implenia AG / K&L Architekten AG

2.1.2 Architektur

Die äussere Höhenstaffelung des Hallenbads zieht sich im Innenraum weiter. Durch eine leichte Terrassierung werden die Schwimmbereiche räumlich abgetrennt. Die Raumhöhe wird vom Kinderplanschbereich über das Mehrzweckbecken zum Schwimmbecken grösser, um die Staffelung zu überhöhen und den unterschiedlichen Räumen proportional gerecht zu werden. Jeder Schwimmhallenteil bekommt damit eine eigene volumetrische Ausprägung und Ausrichtung. Durch die Abtreppung können auch der Geländeverlauf aufgenommen und damit optimale Anbindungen an den Aussenraum erreicht werden. Das Warmwasseraussenbecken liegt auf dem Niveau des Mehrzweckbeckens. Von der Hauptschwimmhalle gelangt man ebenerdig ins Freibad.

Die Publikumsgarderoben liegen auf dem Niveau der Mehrzweckschwimmhalle an zentraler Lage, der Weg in die Schwimmhalle führt über die Garderoben und ist selbsterklärend. Die Bademeisterloge überblickt die wichtigen Becken und liegt zentral. Vom Bistro hat man sowohl einen attraktiven Blick zum Kinderplanschbereich und den weiteren Schwimmhallen als auch einen Bezug zur Südsonne und dem Freibad. Eine direkte Verbindung von Liegefläche und Kinderplanschbereich zum Bistro bietet zusätzliche Synergien.

Die Rutschbahn ist als eigenständige Baute ausgebildet und bildet eine zusätzliche Raumschicht in der Schwimmhalle, um den Betrieb zu entflechten und Nutzungskonflikte zu minimieren. Das Sicherheitslandebecken liegt auf einer Galerie über dem Niveau des Schwimmerbeckens, was eine spannende Übersicht bietet. Über den direkten Eingang vom Freibad ist der Rutschbahnbereich auch von aussen gut angebunden.

Die Materialisierung im Innenraum ist zurückhaltend. Einzelne Farbakzente in Garderoben und Schwimmhalle kontrastieren mit der bewusst reduzierten Materialisierung, um die Aussenbezüge zum Freibad und Tobelbach zu unterstützen.



Abb. 5: Visualisierung Sicht vom 25-Meter-Becken in Richtung Mehrzweckbecken und Kinderplanschbereich

2.1.3 Grundriss

Im Eingangsbereich des Hallenbads entsteht ein zentraler Eingang für das Hallen- wie auch Freibad mit Kasse, Bistro und Badeshop. Von dort gelangt man in den Umkleidebereich des Hallenbads. Auf derselben Ebene sind die Einzelgarderoben, im 1. Obergeschoss die Gruppengarderoben untergebracht. Die Duschen trennen den Garderoben- vom Badebereich. Der Badebereich besteht aus einem 25 Meter langen Schwimmbecken mit fünf Bahnen, einem zentral gelegenen Mehrzweckbecken mit einer Länge von 16 Metern und Hubboden sowie einem Kinderplanschbecken, welches vom Bistro direkt einsehbar ist. Ganz im Norden entsteht eine 80 Meter lange Rutschbahn. Im Aussenbereich wird ein beheiztes Becken mit Massageliegen und -düsen realisiert.

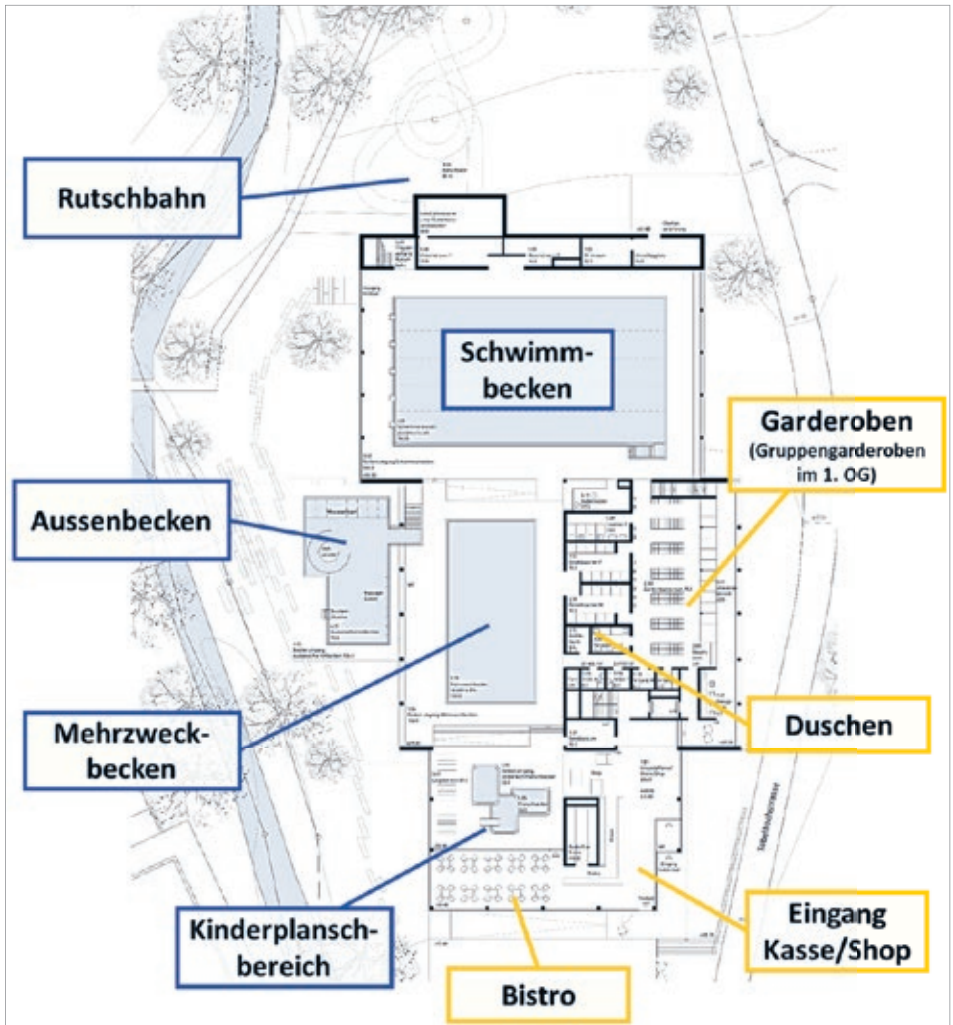


Abb. 6: Grundriss mit Kernelementen des Hallenbads (ohne Wellness)

2.1.4 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Projekt der Implenia mit dem Planerteam der K&L Architekten AG hat das Beurteilungsgremium aufgrund des auf den Ort zugeschnittenen Gesamtkonzepts überzeugt. Geschickt verweben die kaskadenartigen Raumfolgen das Gebäude mit seinem Umfeld. Attraktive Blickbeziehungen entstehen durch grosse Fensteröffnungen, wirken nach innen wie nach aussen und machen das Schwimmen für Badegäste einladend. Gezielte Raumorientierung und Lichtführung verleihen den einzelnen Bereichen ihre jeweilige Atmosphäre. Es entstehen qualitätsvolle Aussenräume, die durch ein landschaftsplanerisches Konzept individuell auf die Umgebung reagieren.

Das Raumprogramm wird auf mehrere Kuben verteilt und vermittelt dadurch volumetrisch gekonnt zwischen den einzelnen Wohnbauten am darüber liegenden Hang und den grossen Volumen der angrenzenden Sportanlagen. Die Kleinteiligkeit der Struktur schlägt auch bei der Konstruktion positiv zu Buche: Ökonomische Leimbinder überspannen die Abfolge an Räumen. Ein vorpatinierter Lärchenholzschilder unterstreicht den Charakter des Ortes mit Bach, Baumbestand sowie Wiesen und bekleidet das Haus mit dem natürlichen Material Holz.

Das übersichtliche, funktionsverknüpfende Entree und die geschickte, flächensparende Verteilung der Nutzungseinheiten versprechen betriebliche Wirtschaftlichkeit und gute Orientierung für die Gäste.

2.2 Planerfolgsrechnung

- Die Planerfolgsrechnung weist über 25 Jahre ein durchschnittliches jährliches Defizit des Hallenbads von rund CHF 511'000 aus (Betriebsdefizit und Einlagen in die Erneuerungsreserven).
- Die Investitionen von 20,8 Mio. Franken werden von den Verbandsgemeinden direkt eingebracht. Die Abschreibungen werden entsprechend in den Haushalten der Verbandsgemeinden erfolgswirksam.

Es wurde je eine Planerfolgsrechnung der Varianten mit und ohne Wellness über einen Betrachtungszeitraum von 25 Betriebsjahren erstellt. Die Planerfolgsrechnung basiert auf Annahmen, welche bestmöglich verifiziert wurden. Trotzdem sind Planerfolgsrechnungen naturgemäss mit Ungenauigkeiten behaftet. Nichtsdestotrotz geben die vorliegenden Planerfolgsrechnungen eine fundierte Entscheidungsgrundlage, insbesondere weil die Investitionskosten (und die davon abhängigen Reserveeinlagen) aufgrund des gewählten Vorgehens mit einem Totalunternehmer-Werkvertrag fix sind. Die Planerfolgsrechnung des Hallenbads inklusive Wellnessbereich findet sich unter Kapitel 3.2.

2.2.1 Hallenbad ohne Wellness

Die Planerfolgsrechnung der Variante ohne Wellness zeigt einen durchschnittlichen jährlichen Aufwandüberschuss von CHF 511'469 über eine Laufzeit von 25 Jahren (für Details wird auf Anhang 2 verwiesen). Diese Kosten beinhalten das Betriebsdefizit (durchschnittlich CHF 219'798 pro Jahr) sowie die Einlagen in die Erneuerungsreserven (durchschnittlich CHF 291'671 pro Jahr). Die Investitionsbeiträge für den Ersatzbau werden direkt durch die Gemeinden eingebracht und entsprechend in den Rechnungen der jeweiligen Gemeinden abgeschrieben.

Erfolgsrechnung		ohne Wellness						
Betriebsjahr		Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Hallenbad Private	Ertrag	1'307	1'170	1'225	1'286	1'344	1'406	1'475
	Aufwand	1'669	1'589	1'604	1'642	1'682	1'724	1'768
	Erfolg	-361	-419	-379	-356	-338	-317	-293
Hallenbad Schulen	Ertrag	485	443	460	479	499	521	545
	Aufwand	635	602	612	625	640	654	670
	Erfolg	-150	-159	-152	-147	-141	-133	-125
Erfolg Hallenbad		-511	-578	-531	-503	-479	-451	-418

2.2.2 Parameter

In der Begleitgruppe wurden die zugrunde gelegten Parameter in Gruppenarbeiten definiert und entsprechende Planerfolgsrechnungen erstellt. Aus allen Varianten wurde ein Mittelwert bestimmt. In den nachfolgenden Sitzungen der Begleitgruppe wurden aufgrund von Vergleichen mit anderen Hallenbädern geringfügige Anpassungen vorgenommen.

Folgende Parameter wurden definiert:

Eintrittspreise

Untenstehende Eintrittspreise werden für die Berechnung der Planerfolgsrechnung verwendet. Auf Abonnemente werden den Einwohnenden der Verbandsgemeinden des Zweckverbands 30 Prozent Rabatt gewährt. Die endgültigen Eintrittspreise werden letztlich vom Zweckverband definiert werden müssen und können von untenstehenden Annahmen abweichen.

Die Eintrittspreise gelten immer für die Nutzung von Hallen- und Freibad. Es wird von einer durchschnittlichen Preiserhöhung von 8,8 Prozent alle fünf Jahre ausgegangen.

Eintrittspreise Hallen- und Freibad ⁸	Preis «Einheimische» ⁹ [CHF]	Preis Externe [CHF]
Einzeleintritt Erwachsene	9.00	
Einzeleintritt Kinder (bis 16 Jahre)	5.10	
Einzeleintritt Jugendliche (in Ausbildung)	7.10	
Einzeleintritt Familie	20.50	
Abo 10+1 Erwachsene	63.00	90.00
Abo 10+1 Kinder	35.90	51.30
Abo 10+1 Jugendliche	49.90	71.30
Jahresabo Erwachsene	315.00	450.00
Jahresabo Kinder	179.60	256.50
Jahresabo Jugendliche	249.60	356.50
Jahresabo Familien	717.50	1'025.00
Saisonabo Sommer Erwachsene	126.00	180.00
Saisonabo Sommer Kinder	71.80	102.60
Saisonabo Sommer Jugendliche	99.80	142.60
Saisonabo Sommer Familien	287.00	410.00
Saisonabo Winter Erwachsene	289.00	270.00
Saisonabo Winter Kinder	107.70	153.90
Saisonabo Winter Jugendliche	149.70	213.90
Saisonabo Winter Familien	430.50	615.00
Schulschwimmen pro Klasse	107.50	150.00

Eintritte

Im ersten Betriebsjahr rechnet die Planerfolgsrechnung mit 84'696 Eintritten für das Hallen- und Freibad; im 25. Betriebsjahr mit 93'161 Besucherinnen und Besuchern¹⁰. Der Mittelwert über 25 Jahre liegt bei 89'875, was gegenüber dem Mittelwert des heutigen Hallen- und Freibads GESA über den Zeitraum von 2012 bis 2015 einer Erhöhung von 45 Prozent entspricht. In den Jahren 2012 bis 2015 lagen die Eintritte zwischen 48'000 (2014) und 72'000 (2015), wobei vor allem die Freibadeintritte starken Schwankungen unterlagen (zwischen 24'000 und 49'000). Die Begleitgruppe rechnet damit, dass während der Öffnungszeiten des Freibads zwischen Mai und September jeweils 55 Prozent der Besuchenden das Freibad nutzen (im Zeitraum von 2012 bis 2015 waren dies 69 Prozent).

Die Begleitgruppe erwartet insbesondere bei den Hallenbadeintritten eine deutliche Erhöhung, da das Bad attraktiver sein wird und auch während des Schulschwimmens von Privaten genutzt werden kann. Heute ist das Hallenbad während knapp einem Drittel der Betriebszeit ausschliesslich für Schulen und/oder Vereine reserviert. Beim Schulschwimmen rechnet die Planerfolgsrechnung mit 1'734 Schulstunden pro Jahr (Durchschnitt 2012 bis 2015: 1'784 Schulstunden pro Jahr) und einer jährlichen Erhöhung von 0,05 Prozent.

⁸ Werte auf 10 Rappen gerundet.

⁹ Kunden, welche in den Verbandsgemeinden des Zweckverbandes wohnen, erhalten auf Abonnementen einen Rabatt von 30 Prozent.

¹⁰ Zum Vergleich: das Hallenbad des Sportparks Bergholz in Wil verzeichnete im Eröffnungsjahr 2014 rund 130'000, im Jahr 2015 154'000 und im Jahr 2016 deren 167'000 Eintritte. Quelle: Geschäftsberichte 2014–2016

Kapitalkosten und Erneuerungsreserven

Die Gemeinden bringen die Investitionen für den Bau des neuen Hallenbads im Sinne eines zinslosen und nicht rückzahlbaren Darlehens in den Zweckverband ein. Somit fallen die Abschreibungen auf diesen Investitionsbeiträgen sowie die Verzinsung des Restbuchwertes direkt bei den Gemeinden an.

Für den grossen Unterhalt und allfällige künftige Investitionen werden Beiträge in die Erneuerungsreserven einbezahlt, welche sich über 25 Jahre auf mindestens 35 Prozent der Investitionskosten summieren müssen. Die Gemeinden bringen entsprechend jährlich einen Beitrag zwecks Äufnung der Reserven ein. Nach Ablauf der 25 Jahre wird der Zweckverband entscheiden, ob die Erneuerungsreserven weiterhin geäufnet werden sollen oder die Reserven für künftige Aufwendungen ausreichen.

In der Planerfolgsrechnung wurden für die Erneuerungsreserven keine Aktivzinsen berechnet.

Personalkosten

Für den Betrieb des Hallenbads (Bademeister, Kassa, Bistro, Shop) werden während der Betriebszeit durchschnittlich 2,3 Personen berechnet. Die wöchentliche Öffnungszeit wurde auf 98 Stunden (täglich 7 bis 21 Uhr) festgelegt. Somit sind insgesamt 5,3 Vollzeitstellen für den Betrieb zu rechnen.

Für Unterhalt und Wartung der technischen Einrichtungen werden 0,4 Vollzeitstellen veranschlagt. Die Betriebsführung erfordert eine 50-Prozent-Stelle. Total müssen somit 6,2 Vollzeitstellen finanziert werden.

Betriebskosten

Reinigungs-, Unterhalts-, Marketing- und Versicherungskosten wurden – soweit möglich basierend auf Erfahrungs- und/oder Vergleichswerten – angenommen. Für die Betriebsmittel wurde auf die Berechnungen der Implenia abgestellt.

Weitere Erträge

Für die Vermietung von Wasserflächen für Kurse und Trainings sowie die Umsätze von Bistro und Shop wurden Erträge angenommen. Diese basieren auf den Erfahrungswerten des Hallenbads GESA sowie den Umsätzen und Margen anderer Hallenbäder (bspw. Hallenbad Bergholz, Wil).

Umlage

Die Gemeinkosten werden zwischen Hallenbad Private und Hallenbad Schule anhand nachvollziehbarer Kriterien (z.B. Anzahl Eintritte oder [theoretischer] Umsatz) umgelegt.

2.3 Finanzierung

Das Wichtigste in Kürze

- Zu finanzieren ist das jährliche Betriebsdefizit, die Einlage in die Erneuerungsreserve sowie die Investitionen zur Erstellung des Hallenbads.
- Das regionale Finanzierungsmodell sieht vor, dass Altstätten als Standortgemeinde an allen Kosten 60 Prozent trägt. Die übrigen Gemeinden teilen sich die verbleibenden 40 Prozent nach Einwohnerzahlen auf.
- Altstätten leistet durchschnittlich CHF 306'882 pro Jahr an das Betriebsdefizit und zur Einlage in die Erneuerungsreserven. Als Investitionsbeitrag bringt Altstätten CHF 12'500'184 sowie das Grundstück zur Erstellung des Hallenbads zum geschätzten Marktwert von CHF 892'000 in den Zweckverband ein.

Die Finanzierung des Hallenbads setzt sich aus drei Elementen zusammen: der Übernahme des jährlichen Betriebsdefizits, der Äufnung der Erneuerungsreserven sowie den Investitionskosten zur Erstellung des Hallenbads.



Abb. 7: Elemente der Finanzierung

- 1 Das **Betriebsdefizit** entsteht aus der Differenz zwischen den jährlichen Erträgen und Aufwendungen. Soweit der Zweckverband das Defizit nicht aus dafür vorgesehenen Reserven decken kann, müssen die Verbandsgemeinden dieses ausgleichen. Gemäss Planerfolgsrechnung beträgt das durchschnittliche jährliche Defizit über eine Laufzeit von 25 Jahren CHF 220'000.
- 2 Künftige Aufwendungen für den grossen Unterhalt oder allfällige Investitionen sind soweit möglich über die **Erneuerungsreserven** zu decken, welche durch Beiträge der Mitgliedsgemeinden geäufnet werden. Unter der Annahme einer linearen Äufnung der Reserven betragen die Beiträge pro Jahr CHF 292'000. Sie summieren sich über 25 Jahre auf 35 Prozent der Investitionskosten von 20,8 Mio. Franken.

- ③ Die **Investitionen** für die Erstellung des neuen Hallenbads über total 20,8 Mio. Franken werden von den Mitgliedsgemeinden des Zweckverbands in Form eines zinslosen und nicht rückzahlbaren Darlehens eingebracht. Die Abschreibungen auf diesen Investitionsbeiträgen werden entsprechend in den Gemeinden erfolgswirksam vorgenommen. Der Zweckverband wird die Abschreibungen auf dem Hallenbad mit der entsprechenden Darlehensreduktion erfolgsneutral über eine Laufzeit von 25 Jahren verrechnen.

2.3.1 Regionales Finanzierungsmodell

Das regionale Finanzierungsmodell sieht vor, dass die Stadt Altstätten bei allen drei Elementen Betriebsdefizit, Erneuerungsreserve sowie Investitionen einen Beitrag von 60 Prozent leistet. Die übrigen Gemeinden des Oberen Rheintals teilen sich die verbleibenden 40 Prozent gemäss ihrer Einwohnerzahlen auf.

Zusätzlich bringt die Stadt Altstätten das Grundstück Nr. 6544 mit einer Grösse von 3'568 m² für die Erstellung des neuen Hallenbads in den Zweckverband ein. Der geschätzte Marktwert des Grundstücks beträgt CHF 892'000.

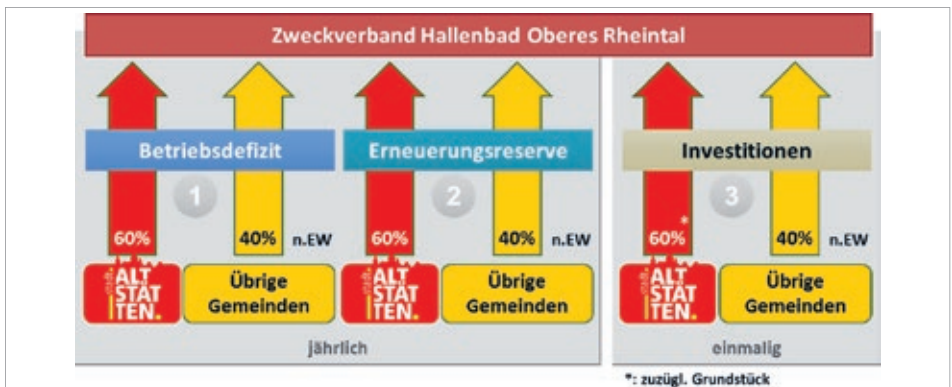


Abb. 8: Finanzierungsmodell Hallenbad

2.3.2 Standortvorteil für Altstätten

Die geografische Lage der Sportanlagen GESA mit Hallenbad, Freibad, Minigolf, Fussball-, Leichtathletik- und Tennisplätzen an der Grenze zwischen den Ortschaften Altstätten und Lüchingen stellt für die Stadt Altstätten einen wesentlichen Standortvorteil dar. Für die Einwohnerinnen und Einwohner von Altstätten und Lüchingen sind die Wege zum Hallenbad kurz. Ebenso profitieren die Schulen von Altstätten und Lüchingen von kurzen Wegen, so dass keine Transporte für die Schülerinnen und Schüler organisiert werden müssen. Durch die Übernahme von 60 Prozent der Kosten sowie das Einbringen des Grundstücks in den Zweckverband wird der Standortvorteil der Stadt Altstätten berücksichtigt.

2.3.3 Verteilschlüssel

Das regionale Finanzierungsmodell sieht folgenden Verteilschlüssel vor:

- **Ungedeckte Betriebskosten** (Betriebsdefizit) gemäss Zweckverbandsvereinbarung Art. 25: Ungedeckte Betriebskosten sind soweit möglich mit Bezügen aus betriebswirtschaftlich nicht notwendigen Reserven zu decken. Sofern keine Reservenbezüge möglich sind, wird das jährliche Defizit von den Verbandsgemeinden gemäss folgendem Schlüssel getragen:

1

- | | |
|---|---|
| • Politische Gemeinde Altstätten | 60 Prozent |
| • Übrige Politische Gemeinden des Zweckverbands | 40 Prozent |
| | Aufteilung nach der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner |

- **Erneuerungsreserven** gemäss Zweckverbandsvereinbarung Art. 24: Um die erforderlichen künftigen Investitionen für Bauten und Anlagen (z.B. «grosser» Unterhalt) tätigen zu können, ist eine Erneuerungsreserve zu bilden. Die Einlagen in die Erneuerungsreserven sollen gemäss Zweckverbandsvereinbarung durch den Zweckverband aus selbst erwirtschafteten Mittel vorgenommen werden. Sofern diese nicht ausreichen (was aufgrund der Planerfolgsrechnung angenommen werden muss), bringen die Verbandsgemeinden den verbleibenden Beitrag gemäss nachfolgendem Verteilschlüssel ein:

2

- | | |
|---|---|
| • Politische Gemeinde Altstätten | 60 Prozent |
| • Übrige Politische Gemeinden des Zweckverbands | 40 Prozent |
| | Aufteilung nach der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner |

Die Delegiertenversammlung des Zweckverbandes Hallenbad Oberes Rheintal erlässt ein Reglement, welches die Höhe der jährlich zu leistenden Einlagen in die Erneuerungsreserven festlegt. Die jährlichen Beiträge müssen sich über 25 Jahre auf mindestens 35 Prozent der Investitionskosten für das Hallenbad summieren.

- **Kosten für die Erstellung des Hallenbads** (Investitionen) gemäss Zweckverbandsvereinbarung Art. 23: Die Baukosten für die Erstellung des Hallenbads werden nach folgendem Verteilschlüssel auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt:

3

- | | |
|---|--|
| • Politische Gemeinde Altstätten | 60 Prozent |
| • Übrige Politische Gemeinden des Zweckverbands | 40 Prozent |
| | zuzüglich Einbringung Grundstück |
| | Aufteilung nach der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember 2017 |

Diese Investitionsbeiträge werden bei der Gründung des Zweckverbandes in Form eines zinslosen und nicht rückzahlbaren Darlehens eingebracht. Die Abschreibungen auf dem Beitrag sowie die Verzinsung des Restbuchwertes werden entsprechend in den Gemeinden erfolgswirksam. Die Abschreibungen des Investitionsbeitrages und die Verzinsung führen bei den beteiligten Politischen Gemeinden in der Laufenden Rechnung zu einem entsprechenden Kapitallaufwand.

Die Stadt Altstätten bringt zudem das Grundstück Nr. 6544 für die Erstellung des neuen Hallenbads in den Zweckverband ein.

Ergänzende Informationen



Einbringung Grundstück in den Zweckverband

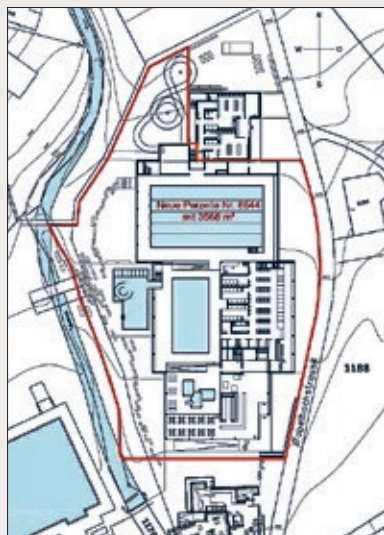


Abb. 9: Grundstück Nr. 6544

Die Stadt Altstätten bringt das Grundstück Nr. 6544 mit einer Grösse von 3'568 m² in den Zweckverband ein. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Damit das Grundstück an den Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal abgetreten werden kann, ist es vorgängig zum Buchwert von null Franken zu entwiden (d.h. vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen zu übertragen). Im Finanzvermögen erfolgt eine Neubewertung des Grundstücks zum Marktwert, was zu einem entsprechenden Buchgewinn führt.

Für die Neubewertung wird angenommen, dass der Quadratmeterpreis in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bei CHF 250 liegt. Somit ist ein Buchgewinn von CHF 892'000 zu verbuchen. Auch wenn das Grundstück ohne Kaufpreis an den Zweckverband abgetreten wird, resultiert bei der Stadt Altstätten kreditrechtlich eine Ausgabe. Der Stadtrat beantragt im Rahmen dieser

Vorlage, dass der erzielte Buchgewinn für eine Direktabschreibung auf dem Investitionsbeitrag an den Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal verwendet wird.

Nach Gründung des Zweckverbandes Hallenbad Oberes Rheintal werden alle relevanten Dienstbarkeiten (bspw. Zugangsrecht für Zulieferung, gegenseitiges Fusswegrecht, Mitbenützungsbereich) zwischen der Stadt Altstätten und dem Zweckverband im Grundbuch eingetragen.

Der Verteilschlüssel führt gemäss den in der Planerfolgsrechnung ausgewiesenen Werten zu nachfolgenden Belastungen. In den ersten vier Spalten sind die jährlichen Beiträge der Gemeinden an das Betriebsdefizit und zur Einlage in die Erneuerungsreserven ausgewiesen (Annahme: gleichmässige Einlage über 25 Jahre). Die Spalte «Investitionen» zeigt den in den Zweckverband einzubringenden Beitrag für die Erstellung des Hallenbads.

Gemeinde	Jährliche Beiträge an Zweckverband (ZV)				Investitionen	Alle Werte in Tausend Franken
	Ø 25 Jahre	1. Jahr	15. Jahr	25. Jahr	einmalig	
Rüthi	24	27	23	20	984	zuzügl. Grundstück
Oberriet	93	105	87	76	3'802	
Eichberg	16	19	15	13	671	
Altstätten	307	347	287	251	12'500	
Marbach	23	26	21	19	932	
Rebstein	48	54	45	39	1'945	

Abb. 10: Beiträge und Kosten je Gemeinde (ohne Wellness)

2.4 Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal

- Das künftige Hallenbad wird durch den **Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal** erstellt und betrieben.
- Die Zweckverbandsvereinbarung regelt insbesondere die Organisation, den Verteilschlüssel und die Finanzkompetenzen, die Benützung des Hallenbads, Austritte von Verbandsgemeinden sowie die Auflösung des Zweckverbands.

Die Politischen Gemeinden des Oberen Rheintals haben sich darauf geeinigt, das künftige Hallenbad gemeinsam zu betreiben. Hierzu soll ein **Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal** gegründet werden, welcher als öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit das Hallenbad Oberes Rheintal erstellen und betreiben wird.

Der Zweckverband ist im Gemeindegesetz (GG) des Kantons St.Gallen in den Art. 140 ff. geregelt. Der Zweckverband dient der gemeinsamen Erfüllung einer oder mehrerer sachlich zusammenhängender Gemeindeaufgaben (Art. 140 Abs. 2 GG) und wird durch eine Zweckverbandsvereinbarung geregelt (Art. 141 GG). Die Zweckverbandsvereinbarung regelt unter anderem den Namen und Zweck, die Zuständigkeit des Verbandes und seiner Organe, die Finanzierungsgrundsätze und das Auflösungsverfahren (Art. 141 GG).

Die Zweckverbandsvereinbarung (ZV) ist im Anhang dieses Berichts beigefügt. Der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal erstellt, unterhält und führt ein Hallenbad und kann weitere Leistungen erbringen, die mit dem Betrieb des Hallenbads zusammenhängen. Zudem kann er auch Dienstleistungen an Dritte erbringen. Dies ist insbesondere deshalb relevant, als dass der Zweckverband für die Stadt Altstätten im Rahmen von Leistungsvereinbarungen das Freibad und die Minigolfanlage (sowie allenfalls den Wellnessbereich) führen soll. Die Delegiertenversammlung als oberstes Organ des Verbandes setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verbandsgemeinden sowie den Mitgliedern des Verwaltungsrates zusammen. Jede Verbandsgemeinde verfügt über einen Sitz. Verbandsgemeinden mit mehr als 6'000 Einwohnerinnen und Einwohner steht ein weiterer Sitz zu. Die drei Verwaltungsratsmitglieder zählen nicht als Vertreterin oder Vertreter der Verbandsgemeinden, selbst wenn sie in einer solchen wohnhaft sind. Es soll bewusst die Möglichkeit bestehen, den Verwaltungsrat teilweise oder vollumfänglich mit Fachpersonen zu besetzen.

Die **Delegiertenversammlung** hat verschiedene unübertragbare Befugnisse, unter anderem die Wahl und Abberufung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Kontrollstelle, die Beschlussfassung über die Jahresrechnung und über das Budget oder die Genehmigung von besonderen Abrechnungen, insbesondere von Bauabrechnungen.

Der **Verwaltungsrat** leitet den Zweckverband und erteilt die nötigen Weisungen. Unter anderem ernennt und beaufsichtigt er die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer, er erstellt den Geschäftsbericht und erlässt Reglemente über die Organisation des Zweckverbandes.

Die Finanzkompetenzen sind im Anhang der Zweckverbandsvereinbarung geregelt.

Die **Kontrollstelle** besteht aus drei Personen, die in Verbandsgemeinden Wohnsitz haben. Die Delegiertenversammlung kann zudem eine unabhängige Revisionsstelle für die Kontrolle des Finanzhaushalts beauftragen. Bericht und Antrag der Kontrollstelle werden dem Verwaltungsrat, der Delegiertenversammlung und den Verbandsgemeinden zugestellt.

Die Zustimmung der Verbandsgemeinden ist erforderlich für die Aufnahme neuer Verbandsgemeinden (inkl. Einkaufssumme), für neue Ausgaben von mehr als 1 Mio. Franken, für jegliche Beschlüsse, welche Beiträge der Verbandsgemeinden für Bauten und Infrastruktur zur Folge haben sowie für den Erwerb oder die Veräusserungen von Liegenschaften und selbständigen Baurechten.

Der Zweckverband führt eine eigene Rechnung. Die Verbandsgemeinden tragen Kosten für Bauten, Infrastruktur und den Betrieb des Hallenbads, die nicht durch Benützungsgebühren oder andere Einnahmen gedeckt werden. Drei Artikel regeln die Verteilschlüssel der Kosten für die Erstellung des Hallenbads, die Beiträge in die Erneuerungsreserve und für ungedeckte Betriebskosten. Die Details hierzu finden sich unter Kapitel 2.3.3 Verteilschlüssel in diesem erläuternden Bericht. Einkaufssummen von neuen Verbandsgemeinden werden der Erneuerungsreserve zugewiesen. Das Hallenbad steht grundsätzlich allen offen, wobei Einschränkungen für Zeiten mit nicht aus-

reichenden Kapazitäten möglich sind. Insbesondere soll das Hallenbad den Volksschulen und Sportvereinen der Verbandsgemeinden zur Verfügung stehen. Hierfür sind entsprechende Reglemente zu erstellen. Für die Einwohnerinnen und Einwohner, Volksschulen und Sportvereine der Verbandsgemeinden können vergünstigte Tarife vorgesehen werden.

Verbandsgemeinden können frühestens per Ende des 25. Betriebsjahres aus dem Zweckverband austreten. Austretende Gemeinden haben keinen Anspruch auf eine Entschädigung. Allerdings bietet Art. 34 ZVW die Möglichkeit einer schriftlichen Übereinkunft aller Verbandsgemeinden (Austrittsvereinbarung), welche einen jederzeitigen Austritt einer oder mehrere Verbandsgemeinden ermöglicht und Austrittsentschädigungen vorsehen kann. Diese Austrittsvereinbarung tritt jedoch erst nach Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden bzw. nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfristen in allen Verbandsgemeinden mit Genehmigung des Departements des Innern in Kraft. Zweck dieses Artikels ist es, dass auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann, wobei dies im Interesse aller Verbandsgemeinden liegen muss. Beispielsweise fehlte ein solcher Artikel in der Zweckverbandsvereinbarung des Hauses Sonnengarten (ehemals Pflegeheim Altstätten). Es wäre ohne Abänderung der Vereinbarung nicht möglich gewesen, dass zum Beispiel zwei Verbandsgemeinden im Zweckverband verblieben wären, während die übrigen Gemeinden ausgetreten und hierfür eine Entschädigung erhalten hätten.

Der Zweckverband kann mit Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden aufgelöst werden. Ein Aktiv- wie auch ein Passivüberschuss würde gemäss dem Verteilschlüssel Kosten für die Erneuerung von Bauten und Infrastruktur (Erneuerungsreserve) aufgeteilt. Das durch die Stadt Altstätten eingebrachte Grundstück Nr. 6544 würde ebenfalls in das Verbandsvermögen fliessen und der entsprechende Verkaufsertrag nach dem oben erwähnten Schlüssel aufgeteilt.

3. Option Wellnessbereich

Gemäss Beschluss der Bürgerversammlung vom 14. Mai 2014 sollen die Altstätter Stimmbürgerinnen und -bürger über den Ersatzbau des Hallenbads sowie einen optionalen Wellnessbereich abstimmen. Während in Kapitel 2 der Ersatzbau des Hallenbads ohne Wellnessbereich erläutert wurde, bezieht sich Kapitel 3 auf das Hallenbad mit einem Wellnessbereich. Für den Bau und Betrieb des Hallenbads gelten dieselben Parameter wie in Kapitel 2 beschrieben. In Kapitel 3 sollen deshalb vor allem die sich ergebenden Änderungen und Ergänzungen zur reinen Hallenbadlösung erläutert werden.



Abb. 11: Visualisierung Wellnessbereich

3.1 Projektbeschreibung

- Der Wellnessbereich bietet eine Saunaanlage mit Dampfbad, Ruheräumen und einem attraktiven Aussenbereich.
- Gäste mit Abonnement haben einen direkten Eingang in den Wellnessbereich.

Die zweistöckige Saunaanlage im Norden des Hallenbads ist als selbständige Einheit konzipiert und für Gäste mit Jahresabonnement oder Mehrfachkarte direkt von aussen erschlossen. Für Gäste mit einem Einzeleintritt ist der Wellnessbereich über die Schwimmhalle angebunden. Die Ruhe- und Saunaräume im oberen Geschoss bieten Ausblicke in die Landschaft und sind mit der durchlaufenden, punktuell unterbrochenen Holzfassade vor Einblicken geschützt. Der attraktive und abgeschirmte Aussenraum an erhöhter Lage ist sowohl von der Sauna als auch von den Garderoben aus erreichbar und bietet einen hohen Erholungswert.

Die Grundrisse des Erd- und Obergeschosses sind auf der nachfolgenden Seite dargestellt.

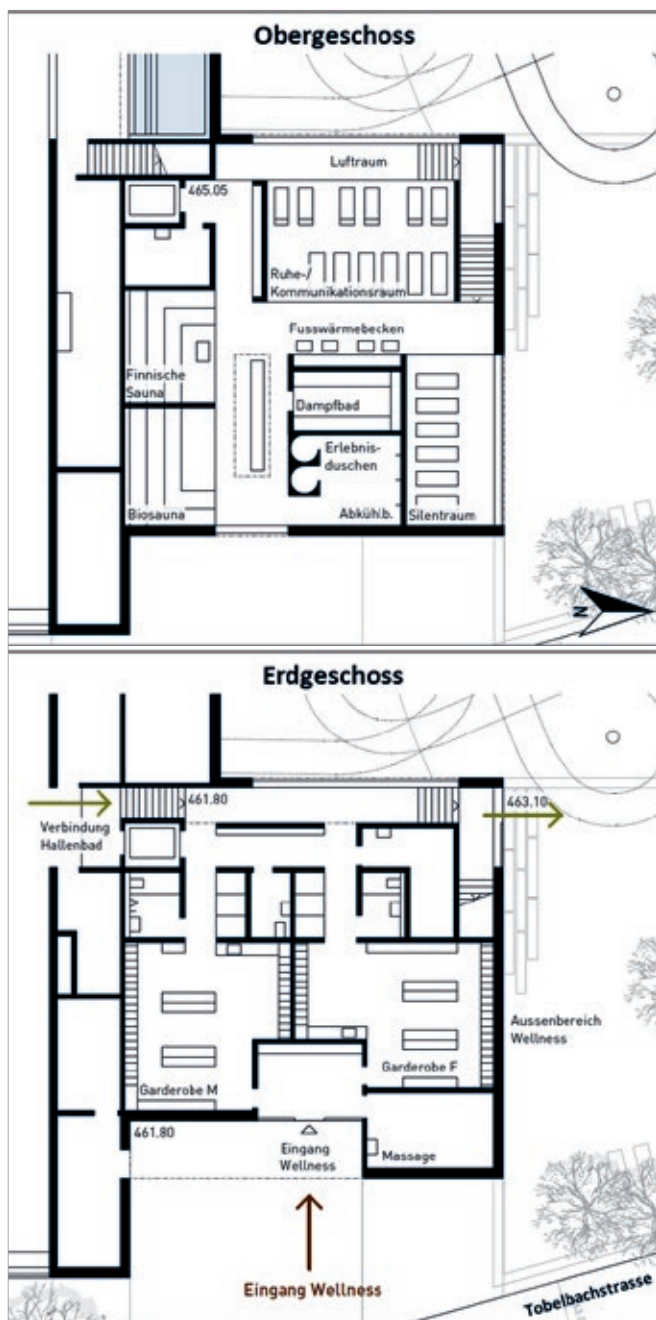


Abb. 12: Grundriss Wellnessbereich (Erd- und Obergeschoss)

3.2 Planerfolgsrechnung

- Gemäss Planerfolgsrechnung ist der Wellnessbereich nicht eigenwirtschaftlich; durch Synergieeffekte mit dem Hallenbad reduziert sich das jährliche Defizit jedoch um rund CHF 85'000 gegenüber einer reinen Hallenbadlösung (ohne Berücksichtigung der Investitionskosten).

Die Planerfolgsrechnung der Variante mit Wellness zeigt einen durchschnittlichen jährlichen Aufwandüberschuss von CHF 426'147 über eine Laufzeit von 25 Jahren (für Details wird auf Anhang 3 verwiesen). Für den Ersatzbau und den Betrieb des Hallenbads gelten dieselben Vorgaben und Parameter wie in der Variante ohne Wellness. Da sich die Gemeinden des Oberen Rheintals nicht an einem Wellnessbereich beteiligen, würde die Stadt Altstätten die Investitions- und Refinanzierungskosten sowie das Betriebsdefizit für den Wellnessbereich selber tragen.

Plan-Erfolgsrechnung – Variante MIT Wellness (pauschale MWSt.-Methode, ohne Investitionskosten)		in CHF 1'000						
Erfolgsrechnung		mit Wellness						
Betriebsjahr		Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Hallenbad Private	Ertrag	1'317	1'174	1'233	1'295	1'354	1'418	1'488
	Aufwand	1'571	1'494	1'511	1'547	1'584	1'623	1'665
	Erfolg	-255	-320	-278	-251	-230	-205	-177
Hallenbad Schulen	Ertrag	485	443	460	478	499	521	545
	Aufwand	605	574	584	596	610	624	638
	Erfolg	-120	-131	-124	-118	-111	-102	-93
Erfolg Hallenbad		-375	-451	-402	-369	-341	-308	-269
Wellness	Ertrag	352	281	321	346	370	397	426
	Aufwand	402	383	386	395	406	417	428
	Erfolg	-51	-102	-65	-50	-36	-20	-2
Erfolg Total		-426	-554	-466	-419	-376	-328	-272

Obwohl der Wellnessbereich über den gesamten Betrachtungszeitraum ein Betriebsdefizit generiert, ist das Defizit der Variante mit Wellness insgesamt massgeblich tiefer als bei der Variante ohne Wellness. Das tiefere Betriebsdefizit entsteht durch Synergien zwischen dem Hallenbad und dem Wellnessbereich insbesondere bei den Personal- und Betriebskosten. Zudem wird damit gerechnet, dass die Zahl der Badegäste im Hallenbad durch die Angebotserweiterung mit einem Wellnessbereich in beschränktem Umfang steigen wird.

Die Parameter für den Wellnessbereich stellen sich wie folgt dar:

Eintrittspreise

Wellnessbereich	Preis [CHF]
Einzeleintritt	28.50
10+1 Abo	285.00
Jahresabo	748.10

Eintritte

Im ersten Jahr wird mit rund 6'600 Besuchenden im Wellnessbereich gerechnet (700 Einzeleintritte, 143 10+1 Abos sowie 165 Jahresabos). In den folgenden Jahren wird eine gewisse Steigerung der Besucheszahlen angenommen, so dass im Durchschnitt über 25 Jahre mit rund 7'650 Eintritten pro Jahr gerechnet wird¹¹. Demnach besuchen im 1. Betriebsjahr täglich 18 Personen den Wellnessbereich, im 25. Jahr sind es 22 Personen.

Kapital- und Refinanzierungskosten

Die Stadt Altstätten finanziert den Bau des Wellnessbereichs selber und bildet linear über 25 Jahre Erneuerungsreserven im Umfang von 37,5 Prozent der Investitionskosten. Die Stadt Altstätten entscheidet nach 25 Jahren darüber, ob weitere Reserven zu äufnen sind oder diese für künftige Aufwendungen ausreichen.

In der Planerfolgsrechnung wurden für die Erneuerungsreserven keine Aktivzinsen berechnet.

Personalkosten

Der Personalaufwand gegenüber der reinen Hallenbadlösung erhöht sich mit dem Wellnessbereich um knapp 10 Prozent. Dabei wird angenommen, dass sich Synergien bei Kasse/Bistro/Shop und der Aufsicht (Bademeister) für den Hallenbad- und Wellnessbetrieb ergeben¹².

Betriebskosten

Die Reinigungskosten erhöhen sich um die Fläche der Wellnessanlage von 420 m² mit dem Faktor 1.5, da der Wellnessbereich häufiger gereinigt werden muss. Die Unterhaltskosten (ohne entsprechenden Personalaufwand) erhöhen sich gegenüber der Hallenbadlösung um gut 14 Prozent, die sonstigen Aufwände (bspw. Marketing und Versicherungen) um knapp 18 Prozent und die Betriebsmittel (z.B. Energie, Wasser, Chemikalien) um gut 10 Prozent.

Umlage

Gemeinkosten wurden zwischen Hallenbad Private, Hallenbad Schule sowie Wellnessbereich anhand nachvollziehbarer Kriterien (z.B. Anzahl Eintritte, Flächen, etc.) umgelegt.

¹¹ Zum Vergleich: der Wellnessbereich des Sportparks Bergholz in Wil verzeichnete im Eröffnungsjahr 2014 rund 13'300, im Jahr 2015 knapp 20'000 und im Jahr 2016 über 26'000 Eintritte. Quelle: Geschäftsberichte 2014 – 2016

¹² Der Personalaufwand im Hallenbad sinkt durch Umlage und daraus resultierende Skaleneffekte durch den Wellnessbereich um rund CHF 87'000; der dem Wellnessbereich zugerechnete Personalaufwand beträgt demgegenüber CHF 138'000 (Basis 1. Betriebsjahr).

3.3 Finanzierung

- Die Gemeinden des Oberen Rheintals beteiligen sich nicht an einem Wellnessbereich. Die Stadt trägt die Kosten selber.
- Die jährlichen Kosten der Variante mit Wellness sind für die Stadt Altstätten gegenüber der Lösung ohne Wellness höher. Der Beitrag an das Betriebsdefizit und die Erneuerungsreserven liegt mit CHF 276'046 zwar unter der Variante ohne Wellness (CHF 30'836 geringer), die um 2,942 Mio. Franken höheren Investitionen verteuern die Lösung mit Wellness für die Stadt Altstätten jedoch.
- Der Stadtrat empfiehlt, auf den Bau einer Wellnessanlage zu verzichten.

Da sich die Gemeinden des Oberen Rheintals nicht an einem möglichen Wellnessbereich beteiligen, trägt die Stadt Altstätten die gesamten Investitionskosten und Beiträge in die Erneuerungsreserve ebenso selber wie das Betriebsdefizit des Wellnessbereichs.

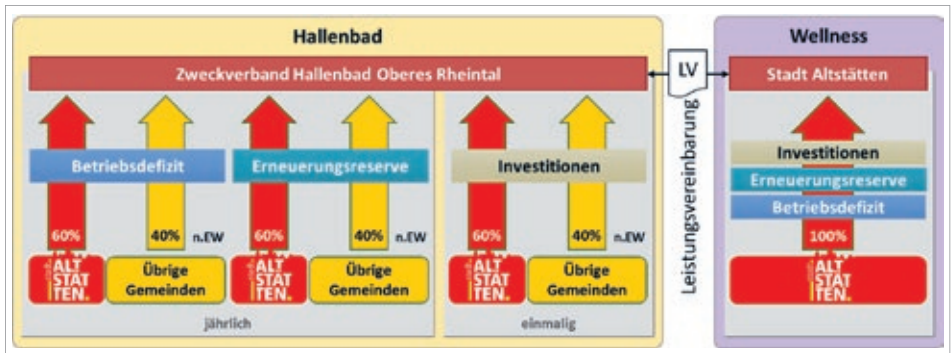


Abb. 13: Finanzierungsmodell mit Wellness

Es ist vorgesehen, dass der Wellnessbereich durch den Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal betrieben würde. Hierzu wäre eine Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Altstätten und dem Zweckverband abzuschliessen. Das Betriebsdefizit des Hallenbads sinkt aufgrund von Synergien, so dass sich die Beiträge aller Gemeinden an das Betriebsdefizit ebenfalls reduzieren würden.

Gemeinde	Jährliche Beiträge an Zweckverband (ZV)				Investitionen	Alle Werte in Tausend Franken
	Ø 25 Jahre	1. Jahr	15. Jahr	25. Jahr	einmalig	
Rüthi	18	21	16	13	984	
Oberriet	68	82	62	49	3'802	
Eichberg	12	15	11	9	671	
Altstätten	276	373	240	164	14'992	zuzügl. Grundstück
Marbach	17	20	15	12	932	
Rebstein	35	42	32	25	1'945	

Abb. 14: Beiträge und Kosten je Gemeinde (mit Wellness)

Der Beitrag an das Betriebsdefizit und die Erneuerungsreserven¹³ liegt mit CHF 276'046 unter der Variante ohne Wellness (CHF 30'836 geringer). Die um 2,942 Mio. Franken höheren Investitionen verteuern die Lösung mit Wellness für die Stadt Altstätten jedoch¹⁴, so dass trotz Synergieeffekten und entsprechend tieferen Betriebsdefiziten die Gesamtbelastung der Stadt Altstätten bei der Variante mit Wellness deutlich über jener ohne Wellness liegt.

Der Stadtrat ist nach reiflicher Überlegung zum Schluss gekommen, dass auf die Erstellung einer Wellnessanlage verzichtet werden soll. Das Wellnessangebot führt zu insgesamt höheren Kosten und kann grundsätzlich auch von privaten Unternehmen bereitgestellt werden.

¹³ Für den Wellnessbereich werden Erneuerungsreserven von 37,5 Prozent der Investitionskosten angenommen (im Gegensatz dazu beim Hallenbad 35 Prozent).

¹⁴ Bei einer linearen Abschreibung der Zusatzinvestitionen von CHF 2'491'440 über 25 Jahre entstehen pro Jahr zusätzliche Abschreibungen von CHF 99'658, was deutlich über den Einsparungen von CHF 30'836 liegt. Für Details vgl. Kapitel 6.3.

4. Zusammenarbeit Stadt Altstätten und Zweckverband

- Der Zweckverband wird im Auftrag der Stadt Altstätten die Freibad- und Minigolfanlagen sowie einen allfälligen Wellnessbereich betreiben.
- Hierfür werden zwischen der Stadt Altstätten und dem Zweckverband Leistungsvereinbarungen abgeschlossen.

Der Betrieb der Freibadanlage GESA, des Minigolfs sowie des allfälligen Wellnessbereichs würden durch den Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal im Auftrag der Stadt Altstätten mittels Leistungsvereinbarung geführt. Damit können Synergien sinnvoll genutzt werden.

Freibad GESA

Die Eintrittspreise werden künftig für das Hallen- und Freibad gleichermaßen gelten. Die Zutrittssysteme müssen deshalb so realisiert werden, dass die Aufenthaltsdauer im Freibad- wie auch im Hallenbadbereich voneinander abgegrenzt werden kann (beispielsweise mittels Badgesystem). Ebenso wird eine Lösung für den Personalaufwand gefunden werden müssen. Dies könnte entweder mittels Badgesystem oder über Pauschalsätze während der Öffnungszeiten des Freibads gelöst werden. Die technische Trennung von Wasser und Strom ist über separate Zähler gewährleistet. Unterhalt und Investitionen würden weiterhin bei der Stadt Altstätten liegen.

Minigolf

Beim Minigolf wird sich die Leistungsvereinbarung auf den Einzug der Miet- und Nutzungsgebühr sowie die Abgabe der Schläger und Bälle reduzieren. Dies kann beispielsweise mit einem fixen Anteil an den Einnahmen abgegolten werden. Unterhalt und Investitionen würden weiterhin bei der Stadt Altstätten liegen.

Wellnessbereich

Analog zur Zusammenarbeitslösung für das Freibad kann auch die Zusammenarbeit für den Wellnessbereich realisiert werden. Der Eintritt in den Wellnessbereich gilt auch für die Freibad- und Hallenbadbereiche, so dass die Aufenthaltsdauer in den drei Bereichen ebenso wie die Personalaufwendungen voneinander abzugrenzen sind. Der Unterhalt des Wellnessbereichs läge sinnvollerweise beim Zweckverband, so dass auch diesbezüglich mittels Leistungsvereinbarung eine Lösung zu definieren ist.

5. Weiteres Vorgehen und Terminplan

- Sofern die Altstätter Stimmbevölkerung und im Frühjahr 2018 die Bürgerinnen und Bürger der Verbandsgemeinden der Vorlage zustimmen, kann das neue Hallenbad – abhängig von möglichen Einsprachen zum Baugesuch – im Dezember 2020 eröffnet werden.

Sofern die Altstätter Stimmbevölkerung der Vorlage für ein neues Hallenbad (mit oder ohne Wellness) zustimmt, werden die weiteren Verbandsgemeinden an den Bürgerversammlungen im Frühjahr 2018 die Vorlage traktandieren. Wenn alle Bürgerschaften der Vorlage zustimmen, wird nach Ablauf der Beschwerdefristen der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal gegründet, das Projekt freigegeben und das Baugesuch erarbeitet und eingereicht. Je nach Einsprachen kann der Prozess der Baubewilligung mehr oder weniger Zeit in Anspruch nehmen. Ab rechtskräftiger Baubewilligung dauert die Erstellung des neuen Hallenbads bis zur Eröffnung rund zwei Jahre.



Abb. 15: Planung Erstellung Hallenbad

6. Die Varianten im Vergleich / Abstimmungsvorlage

Es stehen ein Ersatzbau des Hallenbads unter regionaler Führung und Finanzierung sowie als optionale Ergänzung ein Wellnessbereich, welcher vollumfänglich durch die Stadt Altstätten finanziert wird, zur Abstimmung.

6.1 Leistungen

- Das Hallenbad bietet den Schulen, Vereinen und privaten Personen aus Altstätten und der Region ein attraktives Angebot. Der optionale Wellnessbereich ergänzt das Hallenbad mit einem zeitgemässen Angebot an Saunen mit Dampfbad.

Der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal erstellt ein neues Hallenbad gemäss Ausführungen im Kapitel 2.1 und wird dieses betreiben. Das Hallenbad gewährleistet den Schwimmunterricht für die Schülerinnen und Schüler des Oberen Rheintals und bietet als Familien- und Freizeitbad den Bewohnenden der Region ein attraktives Angebot. Das Hallenbad verfügt über eine gute Infrastruktur für Kurse und kann von Vereinen genutzt werden. Für Bewohnende, Schulen und Vereine der Verbandsgemeinden sind Rabatte auf den Abonnementspreisen und Nutzungsgewühren vorgesehen.

Der optionale Wellnessbereich bietet ein zeitgemässes Angebot an Saunen mit Dampfbad und kann das Angebot des Hallenbads zweckmässig ergänzen. Der Wellnessbereich würde durch die Stadt Altstätten erstellt, dessen Betrieb mittels Leistungsvereinbarung an den Zweckverband übertragen. Das betriebswirtschaftliche Risiko würde bei der Stadt Altstätten verbleiben.

6.2 Finanzbedarf

- Für die Variante ohne Wellness beträgt der Kreditbedarf für den Investitionsbeitrag und das einzubringende Grundstück CHF 13'392'000. Bei der Variante mit Wellness erhöht sich der Kreditbedarf um CHF 2'492'000.
- Der Stadtrat beantragt eine Zusatzabschreibung von 4,5 Mio. Franken auf dem Investitionsbeitrag durch Verwendung von Eigenkapital sowie eine Direktabschreibung unter Verwendung des Aufwertungsgewinns von CHF 892'000.
- Die durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten nach Zusatz- und Direktabschreibungen über 25 Jahre betragen für die Variante ohne Wellness CHF 415'680 und für die Variante mit Wellness CHF 545'164.

Aus den Investitionsbeiträgen an den Zweckverband sowie der allfälligen Investition für den Wellnessbereich entstehen der Stadt Altstätten Abschreibungs- und Zinsaufwendungen. Diese werden in diesem Kapitel ausgewiesen.

6.2.1 Finanzbedarf Variante ohne Wellness

Mit dem Beitritt zum Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal leistet die Stadt Altstätten einen Investitionsbeitrag von CHF 13'392'184. Dieser setzt sich zusammen aus:

Zinsloses und nicht rückzahlbares Darlehen	CHF	12'500'184
Grundstück Nr. 6544, Tobelbachstrasse, Lüchingen, 3568 m ² Land zum Marktpreis von CHF 250 pro m ² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	CHF	892'000
Bruttoinvestitionen / Kreditbedarf (Variante ohne Wellness)	CHF	13'392'184

Investitionsbeiträge sind keine zu erwarten. Die Bruttoinvestitionen sollen im kommenden Jahr mit einer Zusatzabschreibung von 4,5 Mio. Franken aus Verwendung des Eigenkapitals (vgl. hierzu «Ergänzende Informationen» unten) sowie mit einer Direktabschreibung von CHF 892'000 durch Verwendung des Aufwertungsgewinns für das Grundstück Nr. 6544 abgeschrieben werden. Die Abschreibung auf dem verbleibenden Betrag von 8 Mio. Franken erfolgt linear über längstens 25 Jahre mit jährlich CHF 320'000. Der aktuelle durchschnittliche Kapitalzinssatz bei der Stadt Altstätten liegt bei 2,3 Prozent¹⁵. Daraus ergeben sich folgende Kapitalkosten für die Stadt Altstätten:

Jahr	Anlagekosten (gerundet)	Abschreibungsbetrag	2,3 % Zins vom Restbuchwert	Belastung total pro Jahr
0	CHF 13'392'000	CHF 4'500'000 CHF 892'000	–	CHF 5'392'000
1	CHF 8'000'000	CHF 320'000	CHF 184'000	CHF 504'000
5	CHF 6'720'000	CHF 320'000	CHF 154'560	CHF 474'560
10	CHF 5'120'000	CHF 320'000	CHF 117'760	CHF 437'760
15	CHF 3'520'000	CHF 320'000	CHF 80'960	CHF 400'960
20	CHF 1'920'000	CHF 320'000	CHF 44'160	CHF 364'160
25	CHF 320'000	CHF 320'000	CHF 7'360	CHF 327'360
Durchschnitt Jahre 1–25				CHF 415'680

Nach den Zusatz- und Direktabschreibungen von total CHF 5'392'000 ergeben sich für die Jahre 1 bis 25 durchschnittliche jährliche Kapitalfolgekosten (ohne Beiträge an die Erneuerungsreserven) von CHF 415'680 für die Variante ohne Wellness.

¹⁵ Dieser Zinssatz ist variabel und kann sich in Zukunft verändern.



Zusatzabschreibung auf dem Investitionsbeitrag

Das Eigenkapital der Stadt Altstätten beträgt per Ende 2016 CHF 10'757'524. Nach Abzug des für das Jahr 2017 budgetierten Aufwandüberschusses von CHF 273'000 verbleibt demnach ein Eigenkapital von CHF 10'484'524. Der Stadtrat hat entschieden, im Rahmen dieser Vorlage eine Zusatzabschreibung von 4,5 Mio. Franken auf den Investitionsbeitrag für das Hallenbad durch Entnahme aus dem Eigenkapital zu beantragen. Die jährliche Belastung für Abschreibungen auf dem Investitionsbeitrag sinkt damit um CHF 180'000 bzw. um ein knappes Steuerprozent.

Der Stadtrat begründet die beantragte Zusatzabschreibung wie folgt:

- Die positiven Jahresabschlüsse der vergangenen Jahre haben zu einem gut ausgestatteten Eigenkapital geführt, welches zum Ausgleich möglicher künftiger Aufwandüberschüsse genutzt werden kann. Die Gewinne sollen aber (indirekt über Zusatzabschreibungen) auch im Sinne einer Vorfinanzierung für Investitionen genutzt werden können.
- Die lineare Abschreibung des Investitionsbeitrags über 25 Jahre entspricht nicht dem Wertverlust des Hallenbads. Eine degressive Abschreibung würde die reale Wertminderung besser widerspiegeln (höhere Wertverluste zu Beginn, tiefere gegen Ende der Abschreibungsdauer). Mit einer Zusatzabschreibung zu Beginn der Nutzungsdauer wird diesem Umstand Rechnung getragen.
- Die Altstätter Bevölkerung hat während der letzten Jahre von einem vollständig abgeschriebenen Hallenbad profitiert. Mit der beantragten Zusatzabschreibung zulasten der heutigen Generation wird die Belastung der künftigen Generation(en) während 25 Jahren um durchschnittlich 1.5 Steuerprozent (CHF 280'170) pro Jahr reduziert.
- Die Stadt Altstätten wird mit hoher Wahrscheinlichkeit per 1. Januar 2019 das neue Rechnungsmodell der St. Galler Gemeinden (abgekürzt RMSG) einführen. Zusatzabschreibungen werden mit dem RMSG erschwert bzw. sind als stille Reserven auszuweisen. Es macht deshalb Sinn, im Jahr 2018 im Rahmen der Möglichkeiten Zusatzabschreibungen vorzunehmen.

6.2.2 Finanzbedarf Variante mit Wellness

Entscheidet sich die Altstätter Stimmbevölkerung für die Realisierung des Wellnessbereichs erhöhen sich die Investitionen um CHF 2'492'000 auf total CHF 15'884'184.

Bruttoinvestitionen / Kreditbedarf Hallenbad	CHF	13'392'184
Investitionen für den Wellnessbereich	CHF	2'492'000
Bruttoinvestitionen / Kreditbedarf (Variante mit Wellness)	CHF	15'884'184

Unter den gleichen Bedingungen wie bei der Variante ohne Wellness (Zusatz- und Direktabschreibungen) ergeben sich folgende Kapitalkosten für die Stadt Altstätten:

Jahr	Anlagekosten (gerundet)	Abschreibungsbetrag	2,3 % Zins vom Restbuchwert	Belastung total pro Jahr
0	CHF 15'884'000	CHF 4'500'000 CHF 892'000	-	CHF 5'392'000
1	CHF 10'492'000	CHF 419'680	CHF 241'316	CHF 660'996
5	CHF 8'813'280	CHF 419'680	CHF 202'705	CHF 622'385
10	CHF 6'714'880	CHF 419'680	CHF 154'442	CHF 574'122
15	CHF 4'616'480	CHF 419'680	CHF 106'179	CHF 525'859
20	CHF 2'518'080	CHF 419'680	CHF 57'916	CHF 477'596
25	CHF 419'680	CHF 419'680	CHF 9'653	CHF 429'333
Durchschnitt Jahre 1–25				CHF 545'164

Nach den Zusatz- und Direktabschreibungen von total CHF 5'392'000 ergeben sich für die Jahre 1 bis 25 durchschnittliche jährliche Kapitalfolgekosten (ohne Beiträge an die Erneuerungsreserven) von CHF 545'164 für die Variante mit Wellness.

6.3 Kosten

- Die jährlichen Kosten für die Stadt Altstätten betragen nach Zusatz- und Direktabschreibungen für die Variante ohne Wellness durchschnittlich rund CHF 723'000 (3,8 Steuerprozent¹⁶) bzw. für die Variante mit Wellness rund CHF 821'000 (4,4 Steuerprozent).
- Die jährlichen Kosten nehmen im Verlauf der ersten 25 Betriebsjahre kontinuierlich ab. Sie liegen im ersten Betriebsjahr bei ca. CHF 851'000 (ohne Wellness) bzw. CHF 1'034'000 (mit Wellness).

Die Gesamtkosten für die Stadt Altstätten ergeben sich aus den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen auf den Investitionsbeiträgen sowie Kapitalzinsen), den Beiträgen in die Erneuerungsreserven sowie den Beiträgen an das Betriebsdefizit.

¹⁶ Basis Jahresabschluss 2016 [einfache Steuer von CHF 18'808'000], die einfache Steuer kann sich verändern.

6.3.1 Kostenanteil der Stadt Altstätten, Vergleich ohne / mit Wellness

Anteil Stadt Altstätten	Ohne Wellness		Mit Wellness		Differenz
Betriebsdefizit	CHF	131'879	CHF	63'672	CHF 68'207
Erneuerungsreserven ¹⁷	CHF	175'003	CHF	212'374	CHF - 37'371
Kapitalfolgekosten ¹⁸	CHF	415'680	CHF	545'164	CHF - 129'484
Total (Ø über 25 Jahre)	CHF	722'562	CHF	821'210	CHF - 98'648
in Steuerprozent		3,84 %		4,37 %	

Gemäss Planerfolgsrechnung der beiden Varianten mit und ohne Wellness entstehen der Stadt Altstätten durchschnittliche jährliche Kosten für Einlagen in die Erneuerungsreserven sowie zur Finanzierung des Betriebsdefizits. Aus den Investitionsbeiträgen ergeben sich nach Zusatz- und Direktabschreibungen Kapitalfolgekosten für Abschreibungen und Zinsen.

6.3.2 Kostenentwicklung über 25 Jahre

Die Belastung für die Stadt Altstätten für das neue Hallenbad ist zu Beginn der Laufzeit höher und nimmt dann kontinuierlich ab. Untenstehende Grafiken zeigen die Kostenentwicklung der Varianten mit und ohne Wellness über 25 Jahre.

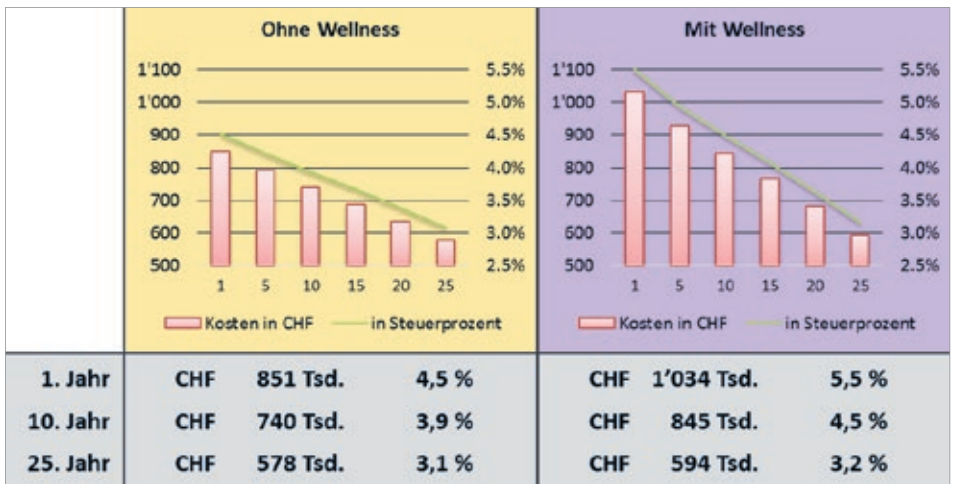


Abb. 16: Kostenentwicklung nach Zusatz- und Direktabschreibung von 5,392 Mio. Franken über 25 Jahre für das Hallenbad ohne sowie mit Wellness

¹⁷ Hallenbad: 35 Prozent der Investitionskosten, Wellness: 37,5 Prozent der Investitionskosten, linear verteilt über 25 Jahre

¹⁸ Nach Zusatz- und Direktabschreibungen von CHF 5'392'000



Gesamtbetrachtung Badeanlagen (Frei- und Hallenbad)

Heute entstehen der Stadt Altstätten für den Badebetrieb mit Frei- und Hallenbad durchschnittliche Nettokosten von CHF 430'000 bzw. 2,3 Steuerprozent pro Jahr. Auf den Betrieb des Freibads entfallen davon rund CHF 200'000 (Mittelwert 2013 bis 2016).

Mit der Realisierung des neuen Hallenbads würde sich die gesamte jährliche Belastung für den **Badebetrieb mit Frei- und Hallenbad**, nach Zusatz- und Direktabschreibungen von 5,392 Mio. Franken, wie folgt errechnen:

Variante ohne Wellness

- Jährliche Belastung CHF 922'562 bzw. 4,9 Steuerprozent
- Durchschnittliche Mehrbelastung gegenüber heute von rund CHF 490'000 bzw. 2,6 Steuerprozent

Variante mit Wellness

- Jährliche Belastung CHF 1'021'210 bzw. 5,4 Steuerprozent
- Durchschnittliche Mehrbelastung gegenüber heute von CHF 590'000 bzw. 3,1 Steuerprozent

In beiden Varianten wäre die durchschnittliche jährliche Mehrbelastung ohne Zusatz- und Direktabschreibungen um nochmals CHF 280'170 bzw. 1,5 Steuerprozent höher.

6.4 Abstimmungsvorlage

Die Altstätter Stimmbevölkerung stimmt über einen Hauptantrag sowie einen Zusatzantrag ab.

6.4.1 Hauptantrag: Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband

Der Stadtrat legt Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung vor:

- Beitritt zum Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal, dies beinhaltet
 - Genehmigung der Zweckverbandsvereinbarung inklusive den entsprechenden Kostenteiler für das Betriebsdefizit, die Einlagen ins Betriebsdefizit und den Investitionsbeitrag. Die Stadt Altstätten übernimmt an diesen Kosten jeweils 60 Prozent.
 - Vom Investitionsbeitrag der Stadt Altstätten über 12,5 Mio. Franken sollen im Jahr 2018 4,5 Mio. direkt abgeschrieben werden. Der entsprechende Betrag wird dem Eigenkapital entnommen.
 - Die durchschnittlichen jährlichen Kosten für die Stadt Altstätten über 25 Jahre werden – nach Zusatzabschreibung über 4,5 Mio. Franken und Direktabschreibungen von CHF 892'000 – wie folgt geschätzt:

Defizitbeitrag	CHF	131'879
+ Einlage Erneuerungsreserve	CHF	175'003
+ Kapitalfolgekosten	CHF	415'680
= Total pro Jahr (Durchschnitt)	CHF	722'562

Dies entspricht 3,84 Steuerprozent (Basis 2016)

- Die Stadt Altstätten bringt das Grundstück Nr. 6544 zur Erstellung des Hallenbads in der Grösse von 3'568 m² unentgeltlich in den Zweckverband ein. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Da das Grundstück heute mit einem Buchwert von null Franken dem Verwaltungsvermögen zugerechnet wird, muss es zur Abtretung an den Zweckverband ins Finanzvermögen überführt und zum geschätzten Marktwert von CHF 892'000 (CHF 250 pro Quadratmeter) bewertet werden. Der daraus resultierende Buchgewinn soll zur direkten Abschreibung der entsprechenden Ausgabe aufgrund der unentgeltlichen Abtretung des Grundstücks an den Zweckverband verwendet werden.
- Der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal wird nur gegründet, wenn die Stimmbevölkerung aller Verbandsgemeinden (Rüthi, Oberriet, Eichberg, Altstätten, Marbach und Rebstein) dem Beitritt zustimmen.

6.4.2 Zusatzantrag: Wellness

Als Zusatzantrag zum Hauptantrag legt Ihnen der Stadtrat folgende Vorlage zur Abstimmung vor:

- Erstellung und Betrieb eines Wellnessbereichs, welcher dem Hallenbad angegliedert ist, jedoch alleine durch die Stadt Altstätten finanziert wird.
- Die Stadt Altstätten trägt ein allfälliges Betriebsdefizit selber.
- Die Stadt Altstätten bildet durch jährliche Beiträge Erneuerungsreserven für künftige Investitionen in Bauten und Anlagen des Wellnessbereichs. Die Summe der Einlagen über

die ersten 25 Betriebsjahre muss mindestens 37,5 Prozent der Investitionskosten ergeben. Die Einlagen sollen linear über die 25 Jahre verteilt werden.

- Es sei ein Investitionskredit über 2,492 Mio. Franken zur Erstellung des Wellnessbereichs zu genehmigen. Die Abschreibungen erfolgen linear mit einem minimalen Abschreibungssatz von 4 Prozent (25 Jahre).
- Die durchschnittlichen jährlichen Kosten für die Stadt Altstätten über 25 Jahre für das Hallenbad inkl. Wellnessbereich werden, nach Zusatz- und Direktabschreibungen gemäss Hauptantrag, wie folgt geschätzt:

Defizitbeitrag	CHF	63'672
+ Einlage Erneuerungsreserve	CHF	212'374
+ Kapitalfolgekosten	CHF	545'164
= Total pro Jahr (Durchschnitt)	CHF	821'210

Dies entspricht 4,37 Steuerprozent (Basis 2016)

- Der Wellnessbereich wird nur realisiert, falls der Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal gegründet und somit ein neues Hallenbad erstellt wird.

7. Abstimmungsverfahren / Rechtliches

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 18. September 2017 der Vereinbarung des Zweckverbands Hallenbad Oberes Rheintal sowie dem Finanzierungsmodell mit Einbringung eines zinslosen und nicht rückzahlbaren Investitionsdarlehens über CHF 12'500'184 sowie dem Grundstück Nr. 6544 von 3'568 m² zur Erstellung des Hallenbads zugestimmt.

Die Bürgerschaft beschliesst an der Bürgerversammlung über die Mitgliedschaft bei Gemeindeverbänden und Zweckverbänden, soweit nicht eine Urnenabstimmung vorgeschrieben ist (vgl. Art. 5ff. Gemeindeordnung Stadt Altstätten). Ebenfalls gestützt auf die Gemeindeordnung entscheiden die Stimmberechtigten an der Urne über einmalige neue Ausgaben über 3 Mio. Franken je Fall sowie über wenigstens zehn Jahre wiederkehrende neue Ausgaben über CHF 300'000 je Fall.

8. Anträge

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat beantragt Ihnen:

Hauptantrag:

- **Dem Beitritt zum Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal inklusive Genehmigung der Zweckverbandsvereinbarung, dem Investitionsbeitrag von CHF 12'500'184 sowie der Einbringung des Grundstückes Nr. 6544 sei zuzustimmen. Zudem seien die Zusatzabschreibungen von CHF 4'500'000 unter Verwendung des Eigenkapitals sowie von CHF 892'000 aus Verwendung des Buchgewinnes zu genehmigen.**

Zusatzantrag:

- **Der Investitionskredit über CHF 2'492'000 zur Erstellung des ergänzenden Wellnessbereichs sei abzulehnen.**

9. Abstimmungsfragen

Die Abstimmungsfragen lauten:

Hauptantrag:

- **Wollen Sie dem Antrag des Stadtrates betreffend Projekt «Ersatzbau Hallenbad und Beitritt Zweckverband» gemäss erläuterndem Bericht zustimmen?**

Zusatzantrag:

- **Falls der Hauptantrag angenommen wird: Wollen Sie dem zusätzlichen Investitionskredit von CHF 2'492'000 zur Erstellung des ergänzenden Wellnessbereichs zustimmen?**

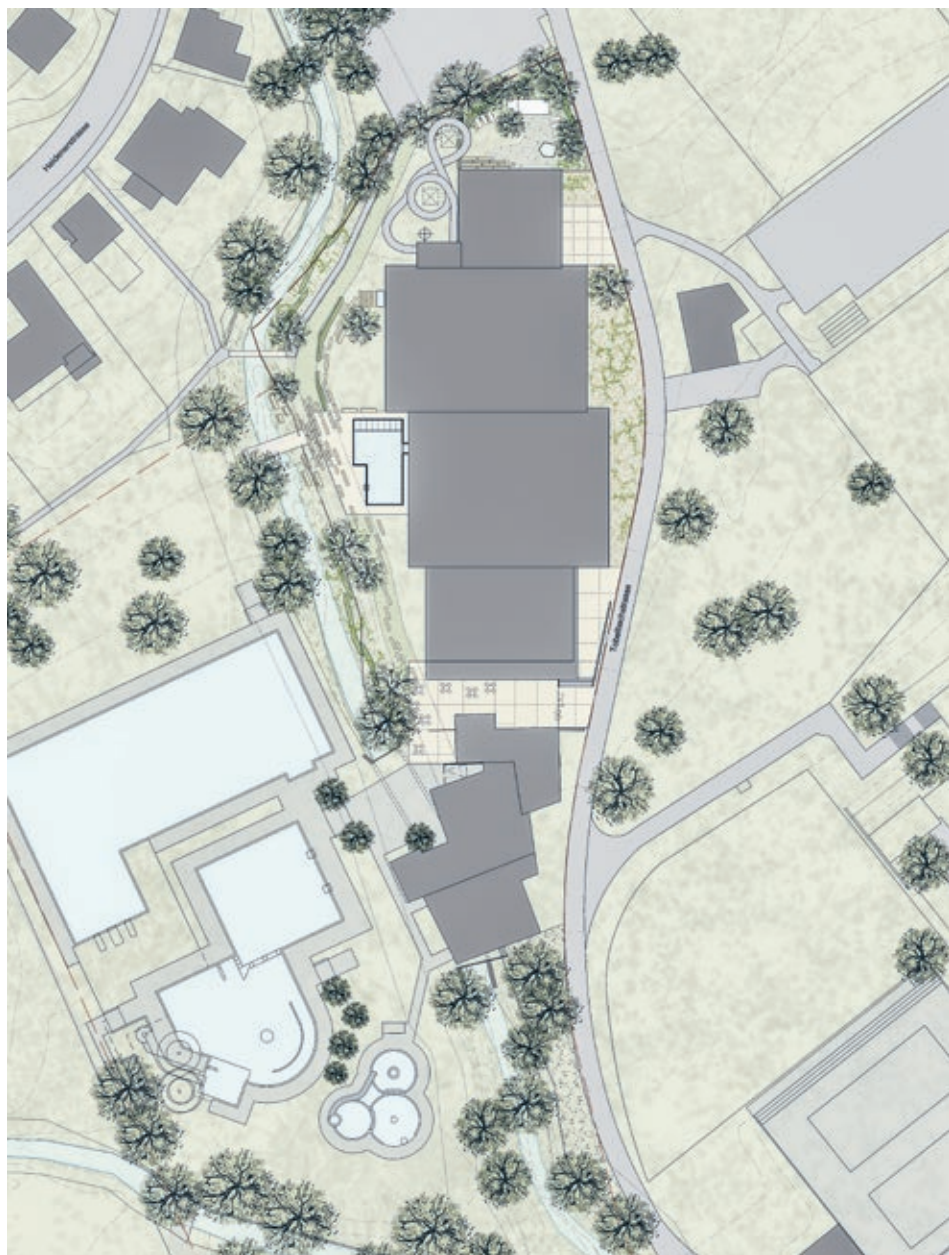
Altstätten, 2. Oktober 2017

Stadtrat Altstätten

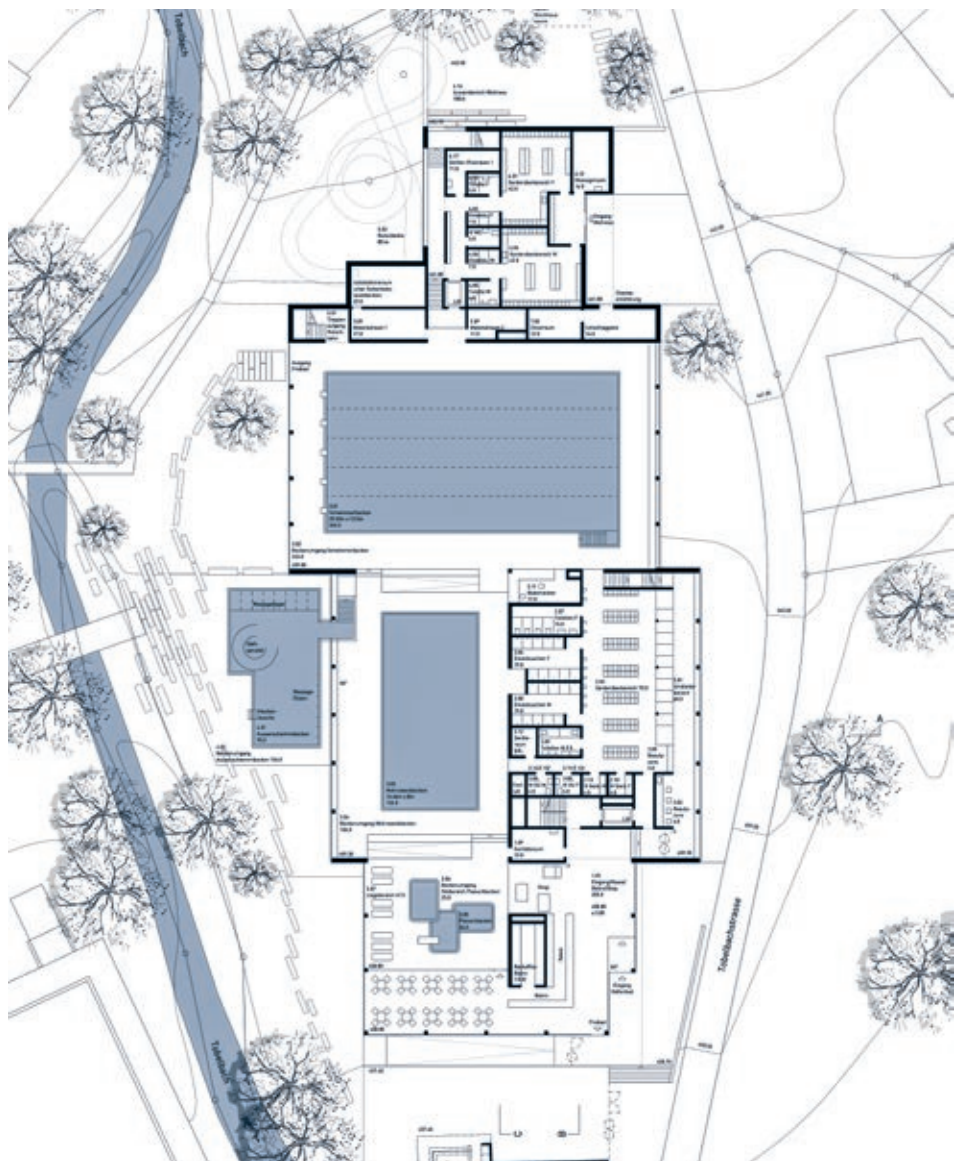
Ruedi Mattle
Stadtpräsident

Beatrice Zeller
Stadtschreiberin

Anhang A1: Pläne Ersatzbau Hallenbad (Variante mit Wellness)



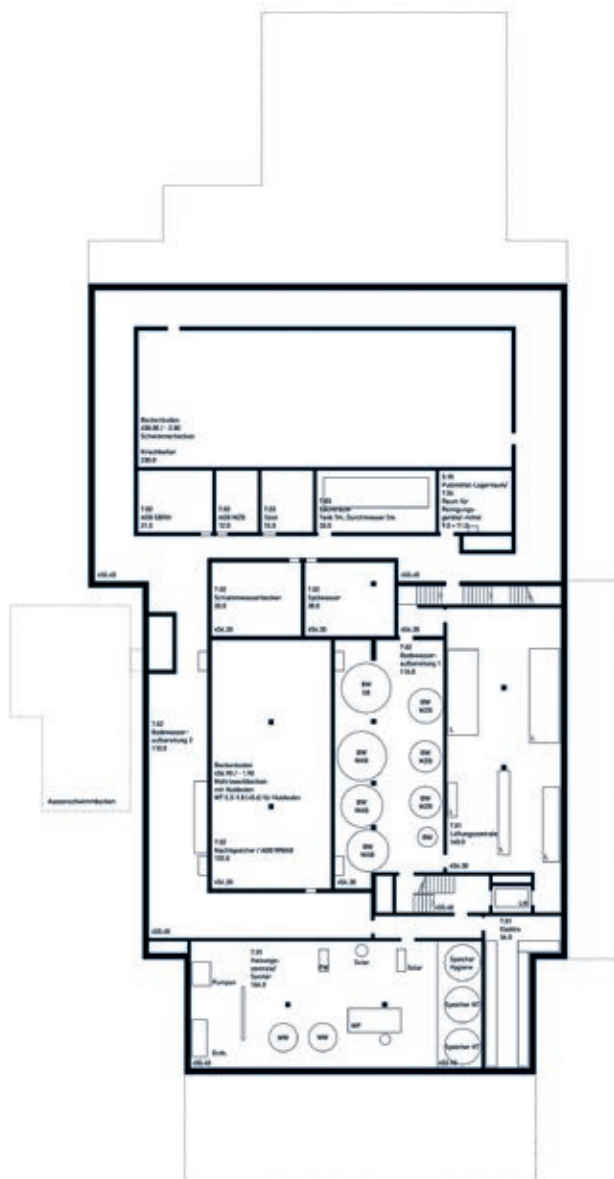
Situation



Grundriss Erdgeschoss

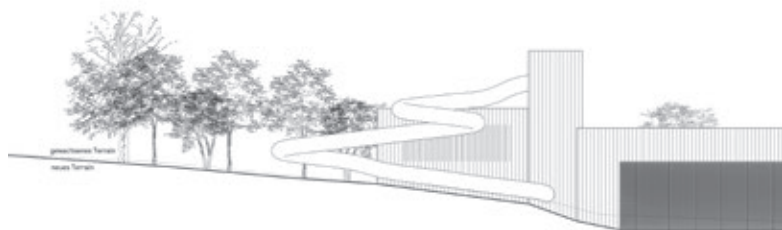


Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Fassadenansicht West



Fassadenansicht Süd

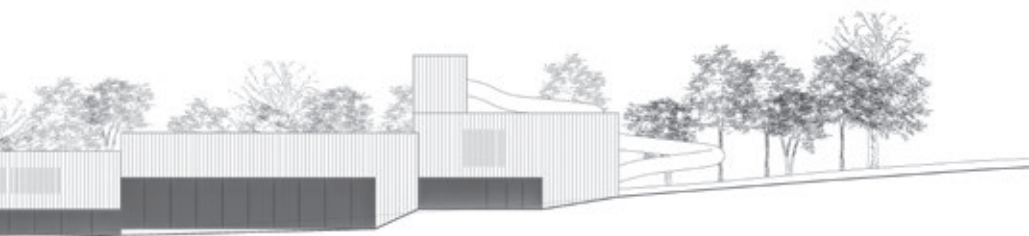
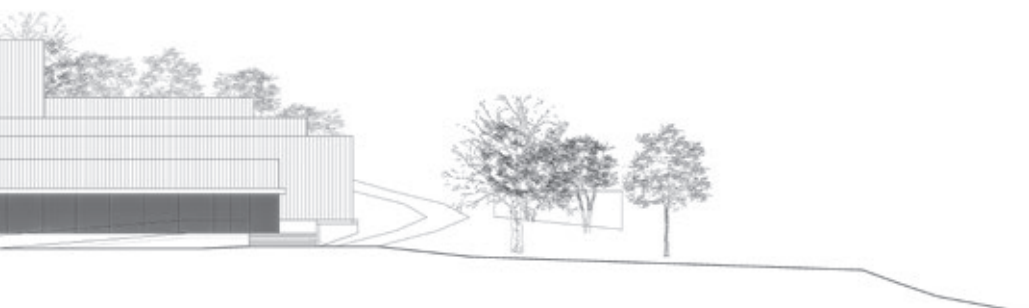


Fassadenansicht Ost



Fassadenansicht Nord





Anhang A2: Planerfolgsrechnung (ohne Wellness)

Plan-Erfolgsrechnung Hallenbad OHNE Wellness

in CHF

Erfolgsrechnung – Überblick

Ø 25 Jahre	Betriebsjahr					
	1	5	10	15	20	25
Erfolg Hallenbad Private	-418'893	-379'276	-356'123	-338'313	-317'412	-293'053
Erfolg Hallenbad Schulen	-158'980	-152'196	-146'926	-140'676	-133'333	-124'776
Erfolg Hallenbad	-511'469	-577'873	-531'473	-503'049	-478'988	-417'829

Erfolgsrechnung – Details

Hallenbad Privat	Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Einnahmen aus Eintritten		332'039	372'219	416'441	458'780	505'424	556'809
Übrige Einnahmen		258'751	273'695	290'636	305'815	321'846	338'779
Erträge aus Darlehensreduktion (Abschreibungen)		578'972	578'972	578'972	578'972	578'972	578'972
Total Ertrag	1'307'149	1'169'763	1'224'886	1'286'050	1'343'568	1'406'242	1'474'560
Kapitalkosten (Erneuerungsreserven & Abschreibungen)		781'612	781'612	781'612	781'612	781'612	781'612
Personalaufwand		483'333	498'005	516'353	535'139	554'647	574'906
Betriebskosten		158'080	152'539	163'885	176'084	189'201	203'307
Betriebsmittel		165'631	172'005	180'322	189'045	198'194	207'788
Total Aufwand	1'668'581	1'588'656	1'604'162	1'642'173	1'681'881	1'723'654	1'767'613
Erfolg Hallenbad Private	-361'431	-418'893	-379'276	-356'123	-338'313	-317'412	-293'053
Hallenbad Schulen	Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Einnahmen aus Eintritten		188'404	205'435	224'127	244'517	266'761	291'026
Übrige Einnahmen		0	0	0	0	0	0
Erträge aus Darlehensreduktion (Abschreibungen)		254'373	254'373	254'373	254'373	254'373	254'373
Total Ertrag	484'558	442'778	459'808	478'500	498'891	521'135	545'400
Kapitalkosten (Erneuerungsreserven & Abschreibungen)		343'404	343'404	343'404	343'404	343'404	343'404
Personalaufwand		126'820	130'721	135'753	140'964	146'360	151'947
Betriebskosten		57'980	61'495	66'191	71'246	76'689	82'549
Betriebsmittel		73'553	76'384	80'078	83'952	88'015	92'276
Total Aufwand	634'596	601'757	612'005	625'426	639'566	654'468	670'176
Erfolg Hallenbad Schulen	-150'038	-158'980	-152'196	-146'926	-140'676	-133'333	-124'776

* Zur besseren Vergleichbarkeit werden für den Wellnessbereich die Abschreibungen in der Planerfolgsrechnung ebenfalls erfolgswirksam ausgewiesen und im Rahmen des Finanzbedarfs der Variante mit Wellness (Kapitel 6.2.2) erfolgswirksam nachvollzogen.

Anhang A3: Planerfolgsrechnung (mit Wellness)

Plan-Erfolgsrechnung Hallenbad MIT Wellness

in CHF

Erfolgsrechnung – Überblick

Betriebsjahr

Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Erfolg Hallenbad Private	-319'728	-277'841	-251'238	-229'875	-205'147	-176'665
Erfolg Hallenbad Schulen	-131'498	-124'050	-117'908	-110'736	-102'419	-92'833
Erfolg Hallenbad	-375'251	-451'226	-401'892	-369'146	-340'610	-307'567
Erfolg Wellness	-102'411	-64'589	-49'664	-35'815	-20'160	-2'494
Erfolg Total	-426'147	-553'637	-466'481	-418'809	-376'426	-271'991

Erfolgsrechnung – Details

Hallenbad Privat	Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Einnahmen aus Eintritten		343'581	386'475	432'342	476'297	524'722	578'069
Übrige Einnahmen		251'851	267'401	283'981	298'809	314'470	331'013
Erträge aus Darlehensreduktion (Abschreibungen)		579'022	579'022	579'022	579'022	579'022	579'022
Total Ertrag	1'316'505	1'174'454	1'232'898	1'295'345	1'354'128	1'418'213	1'488'104
Kapitalkosten (Erneuerungsreserven & Abschreibungen)		781'680	781'680	781'680	781'680	781'680	781'680
Personalaufwand		414'210	428'348	446'006	464'078	482'846	502'339
Betriebskosten		143'323	139'800	150'234	161'454	173'521	186'499
Betriebsmittel		154'970	160'912	168'663	176'791	185'314	194'251
Total Aufwand	1'571'337	1'494'182	1'510'739	1'546'582	1'584'003	1'623'361	1'664'769
Erfolg Hallenbad Private	-254'831	-319'728	-277'841	-251'238	-229'875	-205'147	-176'665
Hallenbad Schulen	Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Einnahmen aus Eintritten		188'404	205'435	224'127	244'517	266'761	291'026
Übrige Einnahmen		0	0	0	0	0	0
Erträge aus Darlehensreduktion (Abschreibungen)		254'323	254'323	254'323	254'323	254'323	254'323
Total Ertrag	484'508	442'727	459'758	478'450	498'841	521'085	545'350
Kapitalkosten (Erneuerungsreserven & Abschreibungen)		343'337	343'337	343'337	343'337	343'337	343'337
Personalaufwand		108'468	112'161	116'924	121'856	126'963	132'251
Betriebskosten		53'651	56'904	61'251	65'930	70'968	76'392
Betriebsmittel		68'770	71'407	74'847	78'454	82'237	86'203
Total Aufwand	604'927	574'226	583'809	596'358	609'576	623'504	638'183
Erfolg Hallenbad Schulen	-120'420	-131'498	-124'050	-117'908	-110'736	-102'419	-92'833
Wellness	Ø 25 Jahre	1	5	10	15	20	25
Einnahmen aus Eintritten		165'214	204'284	227'850	251'015	276'536	304'650
Übrige Einnahmen		15'969	17'014	18'206	19'299	20'458	21'687
Erträge aus Darlehensreduktion (Abschreibungen)*		99'658	99'658	99'658	99'658	99'658	99'658
Total Ertrag	351'598	280'841	320'956	345'714	369'972	396'651	425'995
Kapitalkosten (Erneuerungsreserven & Abschreibungen)		137'029	137'029	137'029	137'029	137'029	137'029
Personalaufwand		138'209	140'388	143'198	146'108	149'122	152'243
Betriebskosten		67'753	66'287	71'243	76'574	82'307	88'474
Betriebsmittel		40'260	41'842	43'908	46'076	48'353	50'743
Total Aufwand	402'494	383'252	385'545	395'378	405'787	416'811	428'489
Erfolg Wellness	-50'896	-102'411	-64'589	-49'664	-35'815	-20'160	-2'494

Anhang A4: Zweckverbandsvereinbarung

Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal

VEREINBARUNG

Vereinbarung «Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal»

Die Politischen Gemeinden

- Altstätten
- Eichberg
- Marbach
- Oberriet
- Rebstein
- Rüthi

(nachstehend Verbandsgemeinden genannt) vereinbaren gestützt auf Art. 140 ff. des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009 (sGS 151.2; GG):

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Name

Die Verbandsgemeinden bilden unter dem Namen «Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal» einen Zweckverband mit eigener Rechtspersönlichkeit auf unbestimmte Dauer.

Art. 2 Sitz

Der Sitz des Zweckverbands befindet sich in Altstätten.

Art. 3 Zweck

Der Zweckverband erstellt, unterhält und führt ein Hallenbad. Er kann weitere Leistungen erbringen, die mit dem Betrieb des Hallenbads zusammenhängen. Er fördert den Schwimmunterricht und den Schwimmsport.

Er kann auch Dienstleistungen an Dritte erbringen.

II. ORGANISATION

Art. 4 Organe

Die Organe des Zweckverbandes sind:

- a) die Delegiertenversammlung,
- b) der Verwaltungsrat,
- c) die Kontrollstelle,
- d) die Verbandsgemeinden.

a) Delegiertenversammlung

Art. 5 Zusammensetzung

Die Delegiertenversammlung besteht aus abgeordneten Vertreterinnen und Vertretern der Verbandsgemeinden und Mitgliedern des Verwaltungsrates.

Wird ein Mitglied der Delegiertenversammlung als Verwaltungsrat gewählt, welcher zugleich Vertreter einer Verbandsgemeinde ist, wird ein weiterer Vertreter dieser Verbandsgemeinde delegiert.

Jede Verbandsgemeinde verfügt über einen Sitz. Verbandsgemeinden mit mehr als 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern verfügen über einen weiteren Sitz.

Massgebend ist die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember des dritten Jahres der vorangehenden Amtsdauer.

Die einzelnen Verbandsgemeinden ordnen die der Gemeinde zustehenden Mitglieder der Delegiertenversammlung auf Amtsdauer ab.

Art. 6 Aufgaben und Befugnisse der Delegiertenversammlung

Die Delegiertenversammlung ist oberstes Organ des Zweckverbands. Vorbehalten bleiben die Mitwirkungsrechte der Verbandsgemeinden.

Die Delegiertenversammlung hat folgende unübertragbaren Befugnisse:

- a. Wahl und Abberufung der Präsidentin oder des Präsidenten und der Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der Mitglieder der Kontrollstelle;
- b. Beschlussfassung über den Geschäftsbericht;
- c. Beschlussfassung über die Jahresrechnung sowie über die Verwendung des Ertragsüberschusses / die Deckung des Aufwandüberschusses;
- d. Beschlussfassung über das Budget;
- e. Genehmigung von besonderen Abrechnungen, insbesondere von Bauabrechnungen;
- f. Beschlussfassung über für die Führung des Hallenbades erforderlichen allgemeinverbindlichen Reglemente und Vereinbarungen;
- g. Beschlussfassung über Gegenstände, die der Delegiertenversammlung durch das Gesetz oder die Verbandsvereinbarung vorbehalten sind;
- h. die Festsetzung der Entschädigungen an Organe des Zweckverbands;
- i. Beschlussfassung über Finanzgeschäfte gemäss Anhang.

Art. 7 Einberufung

Die Delegiertenversammlung kann durch den Verwaltungsrat, die Verwaltungsratspräsidentin oder den Verwaltungsratspräsidenten einberufen werden.

Die Einberufung einer Delegiertenversammlung kann auch von wenigstens zwei Verbandsgemeinden oder der Kontrollstelle verlangt werden. Wenigstens zwei Verbandsgemeinden oder die Kontrollstelle können zudem die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung werden schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge angebeht.

Die ordentliche Delegiertenversammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt.

Art. 8 Form der Einberufung, Frist

Die Einberufung von ordentlichen und ausserordentlichen Delegiertenversammlungen erfolgt durch Brief oder in elektronischer Form unter Angabe der zu behandelnden Gegenstände und der Anträge des Verwaltungsrats und gegebenenfalls von Verbandsgemeinden oder der Kontrollstelle an alle Delegierten mindestens 21 Tage (eintreffend) vor dem Datum der Delegiertenversammlung.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden. Davon ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände und zu Verhandlungen ohne Beschlussfassung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung.

Art. 9 Stimmrecht, Vertretung

Jedes Mitglied der Delegiertenversammlung hat an der Delegiertenversammlung eine Stimme. Delegierte können sich an der Delegiertenversammlung mittels schriftlicher Vollmacht durch eine Bevollmächtigte / einen Bevollmächtigten vertreten lassen, die nicht selbst Delegierte sein müssen.

Art. 10 Vorsitz, Beschlussfassung

Die Präsidentin oder der Präsident des Verwaltungsrats führt den Vorsitz in der Delegiertenversammlung. Bei Abwesenheit der Präsidentin oder des Präsidenten führt die Vizepräsidentin oder der Vizepräsident den Vorsitz. Sind beide abwesend, wird die oder der Vorsitzende von der Delegiertenversammlung gewählt. Der Verwaltungsrat bezeichnet eine Sekretärin oder einen Sekretär, die oder der nicht Mitglied der Delegiertenversammlung sein muss.

Die Delegiertenversammlung ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.

Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr der Stimmenden gefasst. Bei Stimmgleichheit trifft die oder der Vorsitzende den Stichentscheid.

Art. 11 Protokoll

Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Delegiertenversammlung ist ein Protokoll zu führen, das durch die oder den Vorsitzenden und die Sekretärin oder den Sekretär zu unterzeichnen ist.

Das Protokoll hält fest:

- Beschlüsse und Wahlergebnisse;
- Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
- von den Mitgliedern der Delegiertenversammlung zu Protokoll gegebene Erklärungen.

b) Verwaltungsrat

Art. 12 Mitglieder

Der Verwaltungsrat besteht aus 3 Mitgliedern.

Art. 13 Konstituierung

Der Verwaltungsrat konstituiert sich – mit Ausnahme der Präsidentin oder des Präsidenten – selbst.

Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer des Hallenbads fungiert als Schreiberin bzw. Schreiber des Verwaltungsrates. Sie bzw. er ist nicht Mitglied des Verwaltungsrats.

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist.

Beschlüsse werden mit dem einfachen Mehr der Stimmenden gefasst. Bei Stimmengleichheit trifft die oder der Vorsitzende den Stichentscheid.

Art. 14 Teilnehmende an den Sitzungen mit beratender Stimme

Die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer des Hallenbads nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme teil.

Weitere fachkundige Personen können auf Beschluss des Verwaltungsrats mit beratender Stimme beigezogen werden.

Art. 15 Einberufung von Sitzungen

Der Verwaltungsrat wird durch die Präsidentin oder den Präsidenten so oft einberufen, als es die Geschäfte erfordern.

Wenigstens zwei Mitglieder können die Einberufung des Verwaltungsrats unter Angabe der zu behandelnden Geschäfte verlangen.

Art. 16 Aufgaben

Der Verwaltungsrat führt die Geschäfte des Zweckverbands. Insbesondere erfüllt er alle Aufgaben, die nicht durch Gesetz oder diese Verbandsvereinbarung anderen Organen inner- oder ausserhalb des Zweckverbands vorbehalten sind.

Der Verwaltungsrat hat die folgenden unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben:

- a. die Leitung des Zweckverbands und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- b. die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
- c. die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, der Verbandsvereinbarung, der Reglemente und Weisungen;
- d. die Erstellung des Geschäftsberichts sowie die Vorbereitung der Delegiertenversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- e. den Erlass von Reglementen über die Organisation des Zweckverbands;
- f. Beschlussfassung über Finanzgeschäfte gemäss Anhang.
- g. weitere Aufgaben in Führung und Betrieb des Zweckverbands, die durch die Gesetzgebung oder die vorliegende Vereinbarung dem Verwaltungsrat zugewiesen sind.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie Dritte, die mit der Geschäftsführung und Vertretung befasst sind, haben ihre Aufgaben mit aller Sorgfalt zu erfüllen und die Interessen des Zweckverbands in guten Treuen zu wahren.

Art. 17 Information

Der Verwaltungsrat informiert die Verbandsgemeinden umfassend über die Tätigkeit des Zweckverbandes und erteilt ihnen Auskünfte gemäss Art. 148 des Gemeindegesetzes.

Der Verwaltungsrat informiert die Medien und die Öffentlichkeit von sich aus über Vorgänge von allgemeinem Interesse. Vorbehalten bleiben weitergehende Informationsansprüche aufgrund besonderer gesetzlicher Bestimmungen.

c) Kontrollstelle

Art. 18 Zusammensetzung

Die Kontrollstelle besteht aus 3 Personen, die in Verbandsgemeinden Wohnsitz haben und werden auf Amtsdauer gewählt. Die Mitglieder sind nach fachlichen Kriterien zu wählen und dürfen nicht dem Verwaltungsrat angehören. Die Delegiertenversammlung kann eine unabhängige Revisionsstelle für die Kontrolle des Finanzhaushalts beauftragen.

Die Kontrollstelle konstituiert sich selbst.

Art. 19 Aufgaben

Die Kontrollstelle erfüllt die Aufgaben der Geschäftsprüfungskommission einer Gemeinde in sachgemässer Anwendung der Vorschriften von Art. 53 ff. des Gemeindegesetzes.

Bericht und Anträge der Kontrollstelle werden dem Verwaltungsrat, der Delegiertenversammlung und den Verbandsgemeinden zugestellt.

d) Verbandsgemeinden

Art. 20 Zustimmungspflichtige Beschlüsse

Der Zustimmung aller Verbandsgemeinden bedürfen:

- a. Beschlüsse über die Aufnahme neuer Verbandsgemeinden und die von ihnen zu entrichtende Einkaufssumme;
- b. Beschlüsse, die neue Ausgaben von mehr als CHF 1'000'000.00 zur Folge haben;
- c. Beschlüsse, welche Beiträge der Verbandsgemeinden für Bauten und Infrastruktur zu Folge haben, weil die Kosten nicht aus dem Eigenkapital oder der Erneuerungsreserve gedeckt werden können;
- d. Erwerb und Veräusserung von Liegenschaften und selbstständigen Baurechten.

III. FINANZHAUSHALT UND RECHNUNGSWESEN

Art. 21 Grundsätze

Der Zweckverband führt eine eigene Rechnung nach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen.

Die Vorschriften des Gemeindegesetzes über den Gemeindehaushalt und seine Kontrolle sind sachgemäss anwendbar.

Das Geschäftsjahr des Zweckverbandes entspricht dem Kalenderjahr.

Art. 22 Kostentragung im Allgemeinen

Der Betrieb des Hallenbades soll grundsätzlich und soweit möglich selbsttragend geführt werden.

Die Verbandsgemeinden tragen die Kosten für Bauten, Infrastruktur und den Betrieb des Hallenbades, die nicht durch Benützungsgebühren oder andere Einnahmen gedeckt werden, gemeinsam.

Art. 23 Verteilschlüssel für Kosten für die Erstellung des Hallenbades

Die Baukosten für die Erstellung des Hallenbades werden nach dem folgenden Verteilschlüssel auf die Verbandsgemeinden aufgeteilt:

- Politische Gemeinde Altstätten 60 Prozent
- Übrige Politische Gemeinden des Zweckverbands 40 Prozent,
wobei diese Kosten nach der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember 2017 aufgeteilt werden.
- Zusätzlich bringt die Politische Gemeinde Altstätten das Grundstück für die Erstellung des Hallenbades kostenlos in den Zweckverband ein.

Art. 24 Erneuerungsreserve

Um die erforderlichen Investitionen für Bauten und Anlagen tätigen zu können, ist eine Erneuerungsreserve zu bilden.

Die Delegiertenversammlung erlässt ein Reglement, welches die Höhe der jährlich zu leistenden Einlagen in die Erneuerungsreserve festlegt. Die Einlagen in die Erneuerungsreserve müssen sich im Verlauf der ersten 25 Betriebsjahre auf mindestens 35 Prozent der Investitionen für den Neubau des Hallenbads summieren.

Die Einlagen in den Erneuerungsfonds sollen aus selbst erwirtschafteten Mittel vorgenommen werden. Sofern diese nicht ausreichen, bringen die Verbandsgemeinden den verbleibenden Beitrag ein.

Der Beitrag der Verbandsgemeinden in die Erneuerungsreserven wird nach dem Verteilschlüssel der Kosten für die Erstellung des Hallenbades erhoben. Für die Aufteilung der Einlagen bis zum Jahr 2020 gilt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember 2017. Danach gilt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember des 3. Jahres der vorangehenden Amtsdauer.

Kosten für die Erneuerung von Bauten und Infrastruktur sind in erster Linie aus dem Eigenkapital und der Erneuerungsreserve zu finanzieren. Die Verbandsgemeinden haben erst dann Beiträge zu leisten, wenn eine Finanzierung aus dem Eigenkapital und der Erneuerungsreserve wirtschaftlich nicht möglich ist.

Art. 25 Verteilschlüssel für ungedeckte Betriebskosten

Ungedeckte Betriebskosten sind soweit möglich mit Bezügen aus betriebswirtschaftlich nicht notwendigen Reserven zu decken.

Sofern keine Reservebezüge möglich sind, wird das jährliche Defizit von den Verbandsgemeinden gemäss folgendem Verteilschlüssel getragen:

- Politische Gemeinde Altstätten 60 Prozent
- Übrige Politische Gemeinden des Zweckverbands 40 Prozent, wobei diese Kosten nach der Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner per 31. Dezember des 3. Jahres der vorangehenden Amtsdauer aufgeteilt werden. Bis ins Jahr 2020 gilt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner am 31. Dezember 2017.

Art. 26 Verwendung von Einkaufssummen

Einkaufssummen von neuen Verbandsgemeinden werden der Erneuerungsreserve zugewiesen.

IV. BENÜTZUNG DES HALLENBADS

Art. 27 Benützung des Hallenbads im Allgemeinen

Das Hallenbad und seine Nebeneinrichtungen stehen grundsätzlich allen offen, welche die Benützungsgebühren bezahlen und sich an die Reglemente und Weisungen für die Benützung halten. Durch Reglement können Einschränkungen für Zeiten vorgesehen werden, während denen die Kapazitäten nicht ausreichen.

Art. 28 Volksschulen in den Verbandsgemeinden

Die Volksschulen in den Verbandsgemeinden sind berechtigt, das Hallenbad für schulische Zwecke zu nutzen. Ihnen werden dafür reservierte Bereiche zu vereinbarten Zeiten zugewiesen. Die Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

Art. 29 Sportvereine aus den Verbandsgemeinden

Die Sportvereine aus den Verbandsgemeinden sind berechtigt, das Hallenbad für ihre Zwecke zu nutzen und Wettkämpfe durchzuführen. Ihnen werden dafür reservierte Bereiche zu vereinbarten Zeiten zugewiesen. Die Einzelheiten werden in einem Reglement geregelt.

Art. 30 Benützungsgebühren

Die Benützungsgebühren für das Hallenbad und die Nebeneinrichtungen sind in einem Tarif zu regeln. Er kann für Einwohnerinnen und Einwohner, Volksschulen und Sportvereine der Verbandsgemeinden besondere Vergünstigungen vorsehen.

V. PERSONAL

Art. 31 Anstellungsbedingungen

Das Personal des Zweckverbands wird öffentlichrechtlich angestellt. Die generellen Anstellungsbedingungen werden vom Verwaltungsrat in einem Reglement geregelt.

VI. AUSTRITT UND AUFLÖSUNG

Art. 32 Austritt

Jede Verbandsgemeinde kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Jahren auf das Ende eines Kalenderjahres aus dem Zweckverband austreten.

Eine Verbandsgemeinde kann jedoch frühestens per Ende des 25. Betriebsjahres des Hallenbads aus dem Zweckverband austreten.

Der Austritt ist dem Verwaltungsrat schriftlich zu erklären.

Art. 33 Entschädigungsanspruch

Eine austretende Verbandsgemeinde hat keinen Anspruch auf einen Anteil am Verbandsvermögen oder auf Entschädigung. Sie haftet für Verbindlichkeiten, die während der Dauer ihrer Mitgliedschaft entstanden sind.

Art. 34 Austrittsvereinbarung

Durch schriftliche Übereinkunft zwischen allen Verbandsgemeinden ist ein Austritt einer oder mehrerer Verbandsgemeinden jederzeit möglich. In der Austrittsvereinbarung können auch Entschädigungen für austretende Verbandsgemeinden und andere Modalitäten vereinbart werden.

Diese Austrittsvereinbarung tritt nach Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden bzw. nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfristen in allen Verbandsgemeinden mit Genehmigung des Departements des Innern in Kraft.

Art. 35 Auflösung

Mit Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden kann der Zweckverband aufgelöst werden.

Vorhandene Aktiven sind zu verwerten und Schulden zu tilgen. Ein allfälliger Aktivüberschuss ist gemäss «Verteilschlüssel Kosten für die Erneuerung von Bauten und Infrastruktur» nach Art. 23 dieser Vereinbarung auf die Verbandsgemeinden aufzuteilen. Dasselbe gilt für die Tilgung eines Passivüberschusses.

VII. AUFSICHT UND RECHTSCHUTZ

Art. 36 Aufsicht

Der Verband steht nach Massgabe der Gesetzgebung unter Aufsicht des Departements des Innern des Kantons St. Gallen.

Art. 37 Rechtsschutz

Das Verfahren und der Rechtsschutz richten sich nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege soweit nicht Privatrecht anwendbar ist.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Änderungen der Vereinbarung

Diese Vereinbarung kann nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen mit Zustimmung aller Verbandsgemeinden geändert werden. Die Änderungen unterstehen in den Verbandsgemeinden dem fakultativen Referendum.

Art. 39 Vollzugsbeginn

Diese Vereinbarung tritt nach Zustimmung der Bürgerschaften aller Verbandsgemeinden mit Genehmigung des Departements des Innern gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. b) des Gemeindegesetzes in Kraft.

9450 Altstätten, [Datum]

STADTRAT ALTSTÄTTEN

Der Stadtpräsident:

Ruedi Mattle

Die Stadtschreiberin:

Beatrice Zeller

Von der Bürgerschaft der Stadt Altstätten an der Urnenabstimmung beschlossen am:

9453 Eichberg, [Datum]

GEMEINDERAT EICHBERG

Der Gemeindepräsident:

Alex Arnold

Der Gemeinderatsschreiber:

Gregor Kaiser

Von der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Eichberg an der Bürgerversammlung beschlossen am:

9437 Marbach, [Datum]

GEMEINDERAT MARBACH

Der Gemeindepräsident:

Alexander Breu

Die Gemeinderatsschreiberin:

Gianna Fiorelli

Von der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Marbach an der Bürgerversammlung beschlossen am:

9463 Oberriet, [Datum]

GEMEINDERAT OBERRIET

Der Gemeindepräsident:
Rolf Huber

Die Gemeinderatsschreiberin:
Michaela Zäch

Von der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Oberriet an der Bürgerversammlung
beschlossen am:

9445 Rebstein, [Datum]

GEMEINDERAT REBSTEIN

Der Gemeindepräsident:
Andreas Eggenberger

Der Gemeinderatsschreiber:
Urs Graber

Von der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Rebstein an der Bürgerversammlung
beschlossen am:

9464 Rüthi, [Datum]

GEMEINDERAT RÜTHI

Der Gemeindepräsident:
Philipp Scheuble

Der Gemeinderatsschreiberin:
Martina Büchel

Von der Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Rüthi an der Bürgerversammlung
beschlossen am:

Vom Departement des Innern genehmigt am: [Datum]

**Für das
DEPARTEMENT DES INNERN
Leiter Amt für Gemeinden**

Name

Anhang Finanzbefugnisse zur Vereinbarung über den Zweckverband Hallenbad Oberes Rheintal

	Gegenstand	Verwaltungsrat abschliessend	Budget	Delegierten- versammlung	Delegiertenver- sammlung unter Vorbehalt der Zustimmung der Verbandsgemeinden ¹
Verwaltungsvermögen					
1	Neue Ausgaben				
1.1	Einmalige neue Ausgaben	–	bis CHF 100'000 je Fall	über CHF 100'000 bis CHF 1'000'000 je Fall	über CHF 1'000'000 je Fall
1.2	Während wenigstens zehn Jahren wiederkehrende Ausgaben	–	bis CHF 10'000 je Fall	Über CHF 10'000 bis CHF 100'000 je Fall	über CHF 100'000 je Fall
2	Bei Beschlussfassung über dem Budget unvorhersehbare neue Ausgaben				
2.1	Ausgaben und Mehrausgaben ²	bis CHF 10'000 je Fall, höchstens CHF 250'000 pro Jahr		bis CHF 1'000'000 je Fall, soweit der Verwaltungsrat nicht abschliessend zuständig ist.	über CHF 1'000'000
3	Dringliche und gebundene Ausgaben	abschliessend	–	–	–

¹ Antragstellung in Form eines Gutachtens.

² Für Mehrausgaben ist ein Nachtragskredit zu gewähren. Ausgenommen sind Mehrausgaben als Folge der Teuerung und für Gegenstände, in denen kein grösserer Ermessensbereich gegeben ist.

