



WATTWIL

ländlich zentral



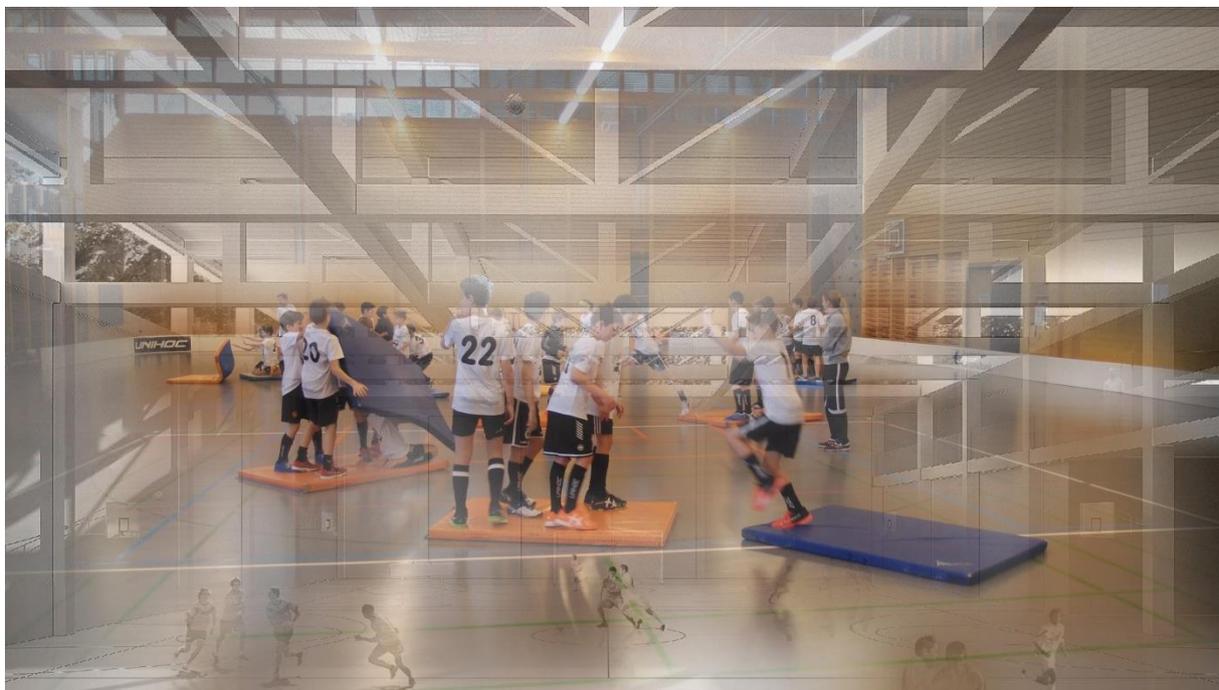
Schulgemeinde Wattwil-Krinau

Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2017

Bau einer Gesamtsportanlage Rietwis mit einer kommunalen Sporthalle und einer Aussenanlage zur kantonalen und kommunalen Nutzung

Bericht und Anträge des Gemeinderats

- **Genehmigung des Ausstiegs der Politischen Gemeinde Wattwil und der Schulgemeinde Wattwil-Krinau aus der Beteiligung an der Turnhalle «Rietstein», Verwendung der Erträge und Erteilung eines Rahmenkredits zum Bau einer Dreifachsporthalle «Rietwis».**
- **Genehmigung des Rahmenkredits zum Bau einer Aussensportanlage «Rietwis» für den «Campus Wattwil».**



Öffentliche Informationsveranstaltung:

Mittwoch, 3. Mai 2017, 20.00 Uhr, Thurpark, Wattwil

INHALTSVERZEICHNIS

I.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	4
1.	Worum geht es?	4
2.	Abstimmungsinhalt: Gesamtsportanlage «Rietwis» / Einholung Rahmenkredit.....	6
3.	Erwägungen des Gemeinderates.....	6
4.	Empfehlung: Annahme der Anträge	7
II.	BERICHT: PROJEKT «CAMPUS WATTWIL» UND SPORTINFRASTRUKTUR	8
1.	Ausgangslage: «Campus Wattwil».....	8
2.	Kantonale Bedürfnisse: Auslöser für Sportanlagen-Thematik	9
3.	Kommunale Bedürfnisse: Optimierung dank Reorganisation	9
4.	Umfangreiche Abklärungen: Machbarkeit bestätigt	10
5.	Variantenprüfungen: Solide Grundlage für die Kreditberechnung	11
6.	Gesamtsportanlage: Synergien nutzen und Kosten sparen	12
7.	Projektbezogene und zeitliche Abhängigkeiten	13
III.	ANTRAG 1	14
1.	Ausstieg Sporthalle Rietstein und Mittelverwendung.....	14
2.	Hallenprojekt.....	14
3.	Kosten und Finanzierung	15
IV.	ANTRAG 2	16
1.	Gemeinde als Eigentümerin.....	16
2.	Programm Aussenanlagen.....	16
3.	Kosten und Finanzierung	17
4.	Vertrag und Kostenschlüssel für die Mietlösung.....	18
V.	ANTRÄGE ZU HANDEN DER STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER	19

I. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

1. Worum geht es?

Campus: Neubau Kantonsschule, Sanierung und Erweiterung BWZT

Der Kanton St.Gallen beabsichtigt, für die Kantonsschule Wattwil (KSW) auf dem Areal der heutigen Aussensportanlage Rietstein einen Neubau zu erstellen. Die Aussensportanlage soll in Gehdistanz im Rietwis auf einem Grundstück der politischen Gemeinde Wattwil wieder bereitgestellt werden. Zusammen mit der Sanierung und Erweiterung der Berufsschule (BWZT) soll ein «Campus» entstehen, der im Kanton St.Gallen auf dieser Schulstufe bislang einmalig ist. Sportinfrastruktur, Aula, Mensa und weitere Räumlichkeiten sollen von den beiden Schulen gemeinsam genutzt werden.

Sportinfrastruktur optimieren und Eigentumsverhältnisse bereinigen

Mit dem Vorhaben verbunden ist die Absicht, die heute gültigen Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an der bestehenden Sporthalle Rietstein zu bereinigen. Die Gemeinde Wattwil und die Schulgemeinde Wattwil-Krinau sollen sich hier zugunsten einer alleinigen Nutzung durch die kantonalen Schulen zurückziehen. Die kommunalen Sporthallenkapazitäten müssen allerdings in Anbetracht der bestehenden Engpässe zwingend erhalten werden. In Verbindung mit weiteren anstehenden Projekten bietet sich mit einer Gesamtsportanlage Rietwis die Chance, die bestehende Sportinfrastruktur der Schulgemeinde Wattwil-Krinau und ihre Nutzung zu reorganisieren und zu optimieren. Für den Bedarf der Schulgemeinde soll eine Dreifachturnhalle erstellt werden. Zugleich ist heute bereits bekannt, dass das bestehende Rasenspielfeld «Bunt» im Rahmen der Thursanierung nicht erhalten werden kann. Dafür ist aufgrund der zu geringen Kapazitäten an Spielfeldern zwingend Ersatz zu schaffen.

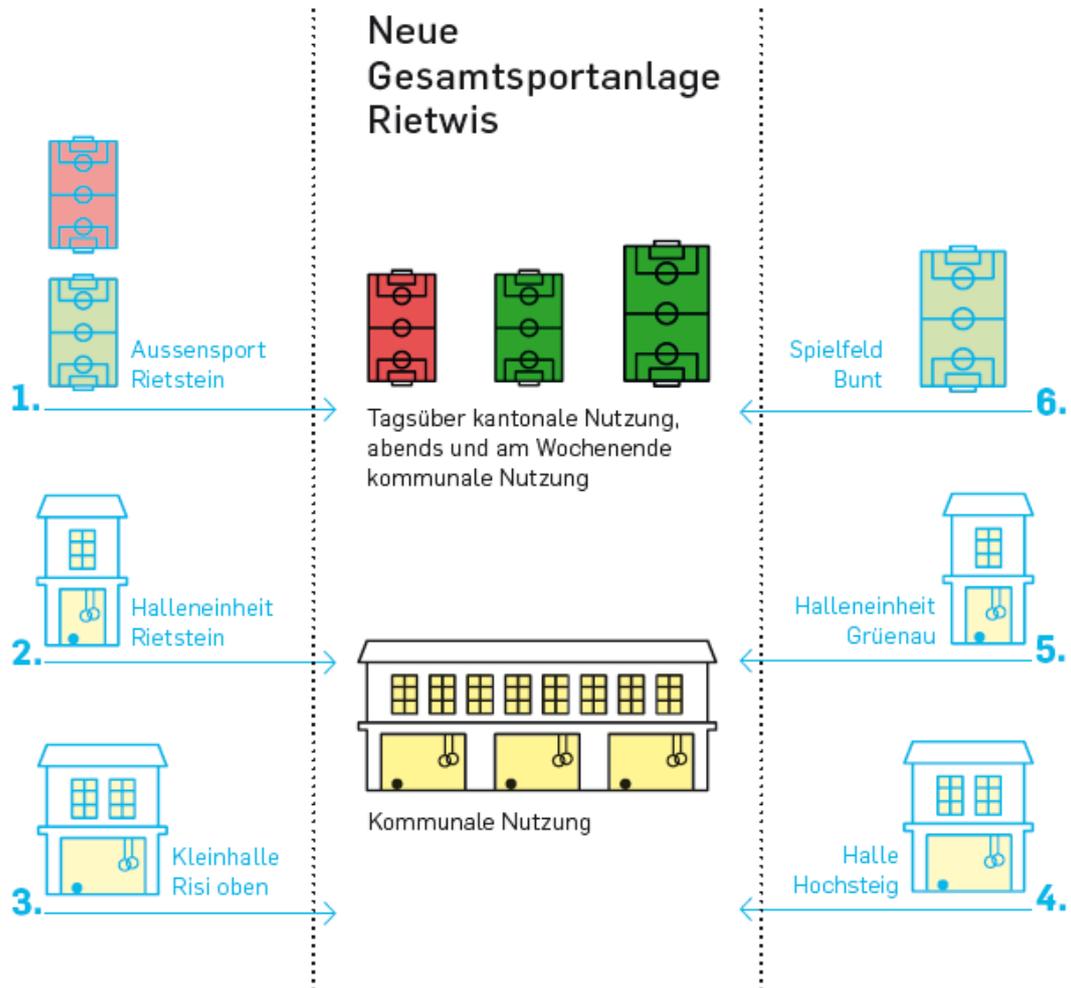
Gesamtsportanlage «Rietwis» für Kanton und Gemeinde

Eine Gesamtsportanlage Rietwis deckt alle kantonalen und kommunalen Bedürfnisse und Anlagenteile in konzentrierter und optimierter Form ab. Mit dieser landsparenden und betriebswirtschaftlich idealen Lösung lassen sich die Infrastrukturen von Kanton, Schule und Gemeinde (stellvertretend für die Vereine) gemeinsam nutzen. Das bringt eine höhere Auslastung. Die beschränkte Baulandfläche an sehr guter Lage nahe des Ortszentrums und in Nachbarschaft zum öffentlichen Schwimmbad bedingt eine optimale Anlagenplanung. Zugleich ermöglicht die Lage allenfalls weiteres Synergiepotenzial. Da sich das Areal im Eigentum der Politischen Gemeinde befindet und der kommunale Anteil der Gesamtinvestitionen höher ausfällt, haben sich Kanton und Gemeinde darauf geeinigt, die Gesamtsportanlage durch die Gemeinde erstellen und betreiben zu lassen. Im Gegenzug mietet der Kanton die Aussenanlage langfristig für seinen Bedarf.

Klarheit schaffen

Die kommunale Abstimmung zu diesem Zeitpunkt ist notwendig, um Klarheit zu schaffen für das Raumprogramm, mit welchem der Kanton die Bauvorlage zum Neubau der Kantonsschule vorantreiben kann. Zugleich werden damit offene Punkte für die Projekte Schulhaus Risi (Aula) und Thursanierung geklärt.

Die Realisierung der hier beantragten Gesamtsportanlage Rietwis steht unter dem Vorbehalt, dass in der späteren kantonalen Abstimmung dem notwendigen Baukredit «Campus Wattwil» (Neubau KSW, Sanierung und Erweiterung BWZT) zugestimmt wird.



-
- 1. Verlagerung Aussensport von Rietstein nach Rietwis**
→ Grund: Neubau Kantonsschule
 - 2. Verlagerung 1/2 Turnhalleneinheit Rietstein nach Rietwis**
→ Grund: Bereinigung für kantonale Nutzung
 - 3. Verlagerung 1 Turnhalleneinheit Risi nach Rietwis**
→ Grund: Bedarf für Aula Risi
 - 4. Verlagerung 1 Turnhalleneinheit Hochsteig nach Rietwis**
→ Grund: kein Schulstandort mehr
 - 5. Verlagerung 1/2 Hallen-Nutzung Grünenau nach Rietwis**
→ Grund: Entlastung der Zweifachhalle
 - 6. Verlagerung Rasenspielfeld Bunt nach Rietwis**
→ Grund: Thursanierung
-

2. Abstimmungsinhalt: Gesamtsportanlage «Rietwis» / Einholung Rahmenkredit

Sporthalle

Die Stimmberechtigten der Schulgemeinde Wattwil-Krinau und der Politischen Gemeinde Wattwil haben darüber zu befinden, ob die beiden Körperschaften aus der Beteiligung an der Sporthalle Rietstein aussteigen, die Erträge daraus von total Fr. 2.45 Mio. für den Neubau einer Dreifachturnhalle Rietwis verwenden und für den Bau dieser neuen Halle einen Rahmenkredit von Fr. 11.10 Mio. zur Verfügung haben sollen.

Aussensportanlage

Die Bürgerschaft der Politischen Gemeinde Wattwil hat über den Bau der neuen Aussensportanlage Rietwis von Fr. 6.85 Mio. zu befinden, welche grösstenteils an den Kanton St.Gallen vermietet wird.

3. Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat beurteilt den geplanten Bau der Gesamtsportanlage «Rietwis» aus vier Hauptgründen als vorteilhaft:

- **Win-Win-Situation**

Der beabsichtigte kombinierte Bau einer Dreifachhalle und einer Aussensportanlage stellt für die Gemeinde Wattwil und für den Kanton St.Gallen in mehrfacher Hinsicht eine Win-Win-Situation dar. Damit wird der Weg frei für das Projekt «Campus Wattwil» mit dem Neubau für die Kantonsschule auf dem Areal Rietstein und der Erneuerung des BWZT. Zugleich werden die Bedürfnisse der kantonalen Schulen in Sachen Sportinfrastruktur abgedeckt.

- **Synergien schaffen**

Schliesslich können Politische Gemeinde und Schulgemeinde mit der neuen Anlage und einer Reorganisation der Sportinfrastrukturen die Bedürfnisse von Schule und Vereinen optimal abdecken. Verschiedene dezentrale Einheiten, die dem aktuellen Standard nicht mehr entsprechen, können damit konsolidiert und zu einer modernen, zeitgemässen, zentralen Einheit gebündelt werden.

- **Klare Eigentumsverhältnisse**

Die ausgehandelte Lösung ist nicht nur mit Blick auf den Nutzen, sondern auch finanziell attraktiv. Sie schafft klare Eigentumsverhältnisse: Der Kanton besitzt und betreibt die Sporthalle Rietstein. Die Gemeinde besitzt und betreibt die Anlage Rietwis.

- **Langfristige Mietlösung**

Der Kanton mietet sich für die Aussensport-Bedürfnisse seiner Schulen in der Rietwis ein. Das unbefristete Mietverhältnis sichert der Politischen Gemeinde jährliche Einnahmen. Die Amortisations- und Kapitalkosten sind tragbar. Die Politische Gemeinde kann die Investitions- und Betriebskosten ohne Erhöhung des Steuerfusses tragen.

- **Optimale, zentrale Lage**

Das Areal «Rietwis» ist optimal gelegen: nah am beabsichtigten «Campus Wattwil», zentral zwischen Schulstandorten der Gemeinde und in unmittelbarer Nähe zu Schwimmbad und Minigolf. Es entsteht eine attraktive Sport- und Freizeitanlage.

4. Empfehlung: Annahme der Anträge

Die Regierung des Kantons St.Gallen, der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wattwil und der Schulrat der Schulgemeinde Wattwil-Krinau haben sich auf das vorliegende Vorgehen geeinigt. Beide Staatsebenen bekennen sich damit zum Bildungsstandort Wattwil. Sie beurteilen es als die bestmögliche Lösung und empfehlen, der Vorlage die Zustimmung zu erteilen.

II. BERICHT: PROJEKT «CAMPUS WATTWIL» UND SPORTINFRASTRUKTUR

1. Ausgangslage: «Campus Wattwil»

Erfreulicherweise hat die St.Galler Regierung mit den Beschlüssen vom 29. April 2014, 25. März 2015 und 23. August 2016 wiederholt ein klares Bekenntnis zum Erhalt des Bildungsstandortes Wattwil abgegeben. Aus den kantonalen Vorhaben und den örtlichen Bedürfnissen ergeben sich folgende Ausgangslage:

- Wattwil wird sowohl als Standort der Kantonsschule (KSW) sowie des Berufs- und Weiterbildungszentrums Toggenburg (BWZT) bestätigt.
- Der beabsichtigte Neubau der Kantonsschule im Rietstein ermöglicht Synergien im Zusammenhang mit der Sanierung und Erweiterung der Berufsschule und schafft den «Campus Wattwil».
- Infrastrukturen werden besser ausgelastet und betriebliche Ressourcen optimiert (Sportinfrastruktur, Aula, Mensa, Küche etc. gemeinsam nutzen).
- Das kantonale Vorhaben schafft klare Eigentumsverhältnisse.
- Zugleich bietet es die Möglichkeit, mit einer langfristig sinnvollen Reorganisation der örtlichen Sportinfrastrukturen und mit einer Gesamtsportanlage Rietwis (Aussen-sportanlage und kommunale Dreifachturnhalle) den Bedarf der Schulen und Vereine abzudecken sowie zusammen mit Schwimmbad und Minigolf eine attraktive Sport- und Freizeitanlage zu schaffen.



Übersicht der Sportanlagenstandorte

2. Kantonale Bedürfnisse: Auslöser für Sportanlagen-Thematik

Bei der Realisierung des Kantonsschul-Neubaus wird die bestehende Aussensportanlage Rietstein wegfallen. Sie ist an einem anderen Standort zu ersetzen. Als Ersatzstandort hat die Standortevaluation das Grundstück Nr. 309W, Rietwis, ergeben. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Politischen Gemeinde.

Die Turnhalle «Rietstein» wird seit ihrem Bau im Jahre 1982 gemeinsam durch die kantonalen Schulen, die örtliche Schulgemeinde und durch Vereine genutzt. Die Halle befindet sich im gemeinsamen Eigentum des Kantons St.Gallen (zu einem Anteil von 65/90), der Schulgemeinde Wattwil-Krinau (15/90) und der Gemeinde Wattwil (10/90). Im Zuge des Neubaus der Kantonsschule soll eine Bereinigung von Eigentum und Nutzung vorgenommen werden. Ziel ist eine betriebliche Entflechtung: Die kantonalen Schulen sollen ihre eigenen Sporthallen ausschliesslich selber nutzen.

Diese zwei Ausgangspunkte bildeten den Auslöser für eine gründliche Überprüfung der Sportinfrastruktur-Bedürfnisse auf kommunaler Ebene, d.h. der Volksschule und der Vereine.

3. Kommunale Bedürfnisse: Optimierung dank Reorganisation

Die Gemeinde Wattwil und die Schulgemeinde Wattwil-Krinau verfügen zurzeit über Sportinfrastrukturen, die dezentral über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind. Die meisten dieser verschiedenen Turnhallen erfüllen die Normen des Bundesamtes für Sport (BASPO) seit langem nicht mehr. Der Aussensport der Schule erfolgt zur Hauptsache auf der Anlage Grünenau. Die Vereine nutzen ebenfalls die Schulanlagen und zusätzlich die Rasenspielfelder Schomatten und Bunt.

Die Anlagekapazitäten sind seit Jahren ausgeschöpft. Bestehende Sporthallen sind mittlerweile so intensiv belegt, dass Reinigungs- oder Unterhaltsarbeiten ausserhalb jeglicher Normarbeitszeiten erfolgen. Die Situation führt für alle Kostenträger auch zu erhöhten Transport-, Betriebs- und Unterhaltsaufwänden.

Schulstandort Risi

Dem Schulstandort Risi fehlt nach wie vor eine Aula. Für eine solche könnte nun im Rahmen des anstehenden Sanierungsprojektes die obere Halle – die ohnehin als Gymnastikraum gebaut wurde – umgenutzt werden, anstatt dass das Gebäudevolumen aufwändig erweitert werden muss. Daraus resultieren im Projekt Risi Minderkosten von rund Fr. 650'000.00.

Schulstandort Hochsteig

Der Schulbetrieb am dezentralen Standort Hochsteig ist seit Jahren eingestellt. Aufgrund der bestehenden Kapazitätsengpässe wird ausschliesslich die Turnhalle noch für den Schul- und Vereinssport offengehalten und betrieben. Mit der zentralen Lösung Rietwis könnte die Liegenschaft definitiv einer anderen Nutzung zugeführt werden. Die Schulanlage Hochsteig ist mit einem Verkehrswert von Fr. 1'330'000.00 ausgewiesen.

Zusammengefasst, ergibt die Reorganisation der Turnhalleninfrastruktur folgende Vorteile:

Standort	Halle*	Absicht	Neu in die Dreifachhalle Rietwis
Rietstein	2-fach	Bereinigung des Eigentums durch Abtretung an den Kanton	0.5
Grüenau	2-fach	Entlastung, weil dreifach genutzt	0.5
Risi oben	1-fach	Nur Gymnastikraum, zur Umnutzung als Aula optimal	1
Hochsteig	1-fach	Schulbetrieb seit Jahren eingestellt, kann anderer Nutzung zugeführt werden	1

* grün: Norm erfüllt / rot: Norm nicht erfüllt

Rasenspielfeld Bunt

Der Rasenplatz Bunt verfügt über keine angemessene Infrastruktur (Umkleidekabinen, Duschen, Materialräume, Lagerflächen). Deshalb müssen die Nutzer jeweils die Infrastruktur in der weit entfernten Turnhalle Grüenau in Anspruch nehmen. Aufgrund der Thunsanierung ist zudem absehbar, dass dieses Spielfeld wegfällt und an einem anderen Standort zu ersetzen sein wird.

Die kantonalen Schulen nutzen die heutige Aussensportanlage Rietstein ausschliesslich während des Tages, die Vereine hingegen primär abends oder an den Wochenenden. Eine verstärkte gemeinsame Nutzung einer einzigen Aussensportanlage, die klimatisch bedingt eine beschränkte Nutzungsperiode aufweist, liegt bei einem Neubau geradezu auf der Hand.

Der kommunale Nutzen liegt darin, dass das Rasenspielfeld Bunt, nicht eigens baulich ersetzt werden muss, wenn die Aussensportanlage Rietwis gebaut wird. Bei einem eigenen Ersatz für das Rasenspielfeld Bunt wäre mit geschätzten Kosten von Fr. 1'100'000.00 zu rechnen. Die vorliegende Abstimmung schafft Klarheit darüber, ob die Kapazitäten in der Sportanlage Rietwis eingerechnet werden können oder ob Ersatz für das Rasenspielfeld Bunt zu schaffen ist.

4. Umfangreiche Abklärungen: Machbarkeit bestätigt

Das Areal Rietwis (GS 309W und 2363W) ist im Eigentum der Politischen Gemeinde Wattwil und im Finanzvermögen mit Fr. 3'826'652.40 bewertet. Die von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Abklärungen und eine Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass das vorgesehene Areal Rietwis geeignet ist und den erforderlichen Platz bietet, um sowohl die kantonalen als auch die kommunalen Bedürfnisse an einem zentralen Standort abzudecken (Dreifachturnhalle und Aussensport). Die räumliche Nähe des Areals Rietwis zu Schwimmbad und Minigolfanlage bietet zudem die Möglichkeit, künftig zusätzliche Synergien zu nutzen. Damit bieten sich weitere Chancen, ein für alle Nutzer und Anspruchsgruppen attraktives Sport- und Freizeitangebot zu schaffen.

Die verfügbare Fläche muss optimal genutzt werden. Das bedingt eine präzise Abstimmung der Bedürfnisse von Aussensportanlage und Dreifachturnhalle. Nur so können die Anlagen mit einer hohen Auslastung genutzt werden und Anlagenteile, Materialräume, Turngeräte, Parkierung etc. müssen nur einmal bereitgestellt werden.

5. Variantenprüfungen: Solide Grundlage für die Kreditberechnung

Die vorliegende Machbarkeitsstudie für eine Gesamtsportanlage Rietwis dient dazu, auf konzeptioneller Ebene aufzuzeigen, worin die Beschränkungen des Areals liegen und von welchen Kosten für eine Krediterteilung auszugehen ist. Keine Auskunft gibt die Machbarkeitsstudie darüber, wie und mit welchen Kosten weitere Bedürfnisse oder Synergien (Minigolf, Schwimmbad, Vereins- oder Mehrzwecknutzung etc.) verbunden sind. Diese Fragestellungen sind in einem nachgelagerten Studienauftragsverfahren zu beantworten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat die Planergemeinschaft «BHAtteam Ingenieure und Planer / Schällibaum AG» neun mögliche Varianten und eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 15% ermittelt. Die Kostenermittlung wurde durch das unabhängige Planungsbüro maj architekten ag, Bern, überprüft, das breite Erfahrung im Bau von Sportanlagen hat. Dabei bestätigten sich sowohl die Kostenschätzung des Kantons bezüglich der Aussensportanlage, als auch die Kostenermittlungen des Planungsbüros für das Hallenprojekt.



Darstellung möglicher Varianten zur Platzierung der vorgesehenen Infrastrukturen auf dem Areal Rietwis

6. Gesamtsportanlage: Synergien nutzen und Kosten sparen

Während der Unterrichtszeiten soll die neue Aussensportanlage den kantonalen Schulen zwischen 7 und 18 Uhr zur Verfügung stehen. Für die Vereine oder bei Bedarf auch für die Volksschule steht die Infrastruktur an den Abenden zwischen 18 und 22 Uhr sowie an den Wochenenden zur Verfügung.

Die Dreifachsporthalle nimmt tagsüber die Nutzungseinheiten der Schulgemeinde Wattwil-Krinau auf (Zusammenzug aus den Hallen Risi [oben], Hochsteig, Rietstein und teilweise Grünenau). Zur Abend- und Wochenendnutzung stehen die Hallen den Vereinen oder bei Bedarf auch der Volksschule offen.

Gesamthaft wird für die Nutzungen von einem Parkplatzbedarf von 50 bis 70 Plätzen ausgegangen. Bei Spitzenbelastungen soll eine geordnete Parkierung sichergestellt werden. Dazu wird ein Parkierungskonzept unter Einbezug von bestehenden Anlagen im Umfeld ausgearbeitet.

Im Programm, das der vorliegenden Kreditberechnung zugrunde liegt, ist auch ein Kostenelement «Aussengeräte-Gebäude» enthalten. Ziel ist, das entsprechende Volumen kostensparend in die Turnhalle zu integrieren. Die definitive Lösung ist allerdings Gegenstand der weiteren Planung. Für den alleinigen Betrieb der Aussensportanlage – ohne den Bau der Turnhalle – würden für einen solchen Infrastrukturbau Fr. 1.57 Mio. benötigt. Die mögliche Integration in das Hallenvolumen eröffnet ein Einsparpotenzial von Fr. 700'000.00.

Das kumulierte betriebliche und finanzielle Synergiepotenzial ist:

• Betriebsinfrastruktur Aussensport	Fr. 700'000.00
• Umnutzung obere Halle Risi	Fr. 650'000.00
• Integration Rasenspielfeld Bunt	<u>Fr. 1'100'000.00</u>
Total	Fr. 2'450'000.00

Zusätzlich kann die Liegenschaft Hochsteig vermietet oder verkauft werden.

7. Projektbezogene und zeitliche Abhängigkeiten

Der beabsichtigte Bau einer Gesamtsportanlage Rietwis steht in zahlreichen gegenseitigen Abhängigkeiten mit anderen laufenden und anstehenden Projekten in Wattwil:

- Der Bau einer neuen Aussensportanlage ist eine Voraussetzung dafür, dass der Kanton den beabsichtigten Kantonsschulneubau erstellen kann.
- Die Erstellung einer Ersatzturnhalle ist Voraussetzung für den Ausstieg der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde Wattwil-Krinau aus der Sporthalle Rietstein.
- Darauf abgestimmt kann danach die Schulgemeinde Wattwil-Krinau die Reorganisation der Sportinfrastruktur vorantreiben, mit der im Schulhaus Risi die obere Turnhalle zugunsten einer Aula aufgegeben wird. Ein entsprechender Planungskredit für das Sanierungsvorhaben Risi wurde 2016 erteilt.
- Die Schulgemeinde Wattwil-Krinau kann das weitere Vorgehen in Bezug auf die Schulanlage Hochsteig bzw. eine allfällige Veräusserung oder Umnutzung der Immobilie planen.
- In einer Gesamtsportanlage Rietwis können die Kapazitäten des Rasenfeldes Bunt mit eingeplant werden.
- Da es sich beim vorliegenden Konzept für eine Gesamtsportanlage Rietwis erst um eine Machbarkeitsstudie handelt, können zudem noch Bedürfnisse der Vereine und weitere Nutzungen geprüft und allenfalls berücksichtigt werden. Für diese Teile wird jedoch ausdrücklich eine separate Krediterteilung einzuholen sein.
- Die Realisierung der Anlage kann im Fall der Zustimmung an der Urne voraussichtlich für die Jahre 2019/2020 geplant werden, damit die Aussensportanlage auf den Baubeginn des Kantonsschulneubaus bereitsteht.
- Die Umsetzung all dieser Schritte steht zusätzlich unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben «Campus Wattwil» in der späteren kantonalen Volksabstimmung genehmigt wird.

III. ANTRAG 1

Ausstieg der Politischen Gemeinde Wattwil und der Schulgemeinde Wattwil-Krinau aus der Beteiligung an der Turnhalle «Rietstein», Verwendung der Erträge und Erteilung eines Rahmenkredits zum Bau einer Dreifachsporthalle «Rietwis»

1. Ausstieg Sporthalle Rietstein und Mittelverwendung

Aus den vorab im Bericht dargelegten Gründen und Zusammenhängen ist beabsichtigt, die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an der Sporthalle Rietstein zu entflechten. Die Regierung des Kantons St.Gallen, der Gemeinderat der Politischen Gemeinde Wattwil sowie der Schulrat der Schulgemeinde Wattwil-Krinau sind mit diesem Vorgehen einverstanden und haben in einem Vertrag die Ausstiegsmodalitäten für die lokalen Körperschaften festgehalten. Demgemäss soll der Kanton St.Gallen die Miteigentumsanteile zu den nachstehenden Konditionen übernehmen:

Zugunsten der Politischen Gemeinde Wattwil (Anteil 10/90)	Fr. 980'000.00
Zugunsten der Schulgemeinde Wattwil-Krinau (Anteil 15/90)	<u>Fr. 1'470'000.00</u>
Gesamtentschädigung Gemeinde Wattwil	Fr. 2'450'000.00

Aufgrund des heutigen Kapazitätsengpasses im Sporthallenbereich ist ein Ausstieg aus der Rietstein-Turnhalle ohne einen mindestens gleichwertigen Ersatz für die Gemeinde weder verantwort- noch realisierbar. Die Entschädigung ist daher zwingend zur Mitfinanzierung der neuen Dreifachturnhalle im Rietwis zu verwenden.

Falls die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger das Vorhaben, eine Dreifachturnhalle Rietwis zu errichten, ablehnen, könnte zwar die Kantonsschule am vorgesehenen Standort Rietstein errichtet werden. Die Reorganisation der Sporthalleninfrastrukturen mit den betrieblich und langfristig positiven finanziellen Auswirkungen könnte hingegen nicht vollzogen werden. Der Gemeinde würden daraus zusätzliche Mehrkosten entstehen, da auch für die kommunale Nutzung der Aussensportanlage Betriebs- und Nebenräume erstellt werden müssten (Garderoben, Materiallager, Sanitärinstallationen).

2. Hallenprojekt

Die Dreifachturnhalle Rietwis bringt nicht im grösseren Umfang neue Kapazitäten, sie sichert in erster Linie die bestehenden Kapazitäten des Hallenbetriebs nach der Reorganisation. Die zugleich beabsichtigte Reorganisation mit einer optimalen Zuweisung steigert jedoch die Attraktivität des Angebotes.

Geplant ist, eine den Normen entsprechende Dreifachsporthalle mit genügend Nebenräumen für den Betrieb der Halle und den Aussensport zu bauen. Die geologische Untersuchung des Baugrundes im Areal Rietwis hat ergeben, dass sich das Fundament der Turnhalle idealerweise auf den Thurschotter abstellen lässt.

3. Kosten und Finanzierung

Die Kostenschätzung geht von Fr. 11'100'000.00 für den Bau der Dreifachhalle aus (inkl. MWSt; Kostengenauigkeit +/- 15% / Kostenbasis 2016). Sollte die Sporthalle nicht realisiert werden, ist mindestens ein Infrastrukturgebäude mit Garderobe für den Betrieb der Aussensportanlage zu erstellen. Die Kosten dafür sind mit Fr. 1'570'000.00 zu veranschlagen.

Baukosten	Investition/Erlöse	Laufende Kosten
Mutmassmassliche Baukosten Sporthalle	10'540'000.00	
Planungsaufwände und Unvorhergesehenes	560'000.00	
Erlös Rietstein für Politische Gemeinde	-980'000.00	
Erlös Rietstein für Schulgemeinde Wattwil-Krinau	-1'470'000.00	
Drittfinanzierung Parkierung	-290'000.00	
Investitionskosten (netto)	8'360'000.00	
Abschreibung (linear 25 Jahre) und Zinsen		376'000.00
Total Finanzierungskosten		376'000.00
Baulandanteil (Buchwert)	942'794.40	

Die Investitionskosten werden ab Nutzungsbeginn über die Laufzeit von 25 Jahren linear abgeschrieben. Der Baulandanteil wird mit Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells der Gemeinden im Kanton St.Gallen (voraussichtlich per 2019) nicht mehr abgeschrieben.

Synergieeffekte	Einmalig	Jährlich
Umnutzung obere Halle Risi	650'000.00	
Integration Betriebsgebäude in Turnhalle (1'570'000.00 - 870'000.00)	700'000.00	
Nicht anfallende Kosten	1'350'000.00	54'000.00

Die jährliche finanzielle Nettobelastung liegt bei Fr. 370'000.00. Darin sind die Betriebskosten für die bestehenden Hallen nicht berücksichtigt, welche jedoch wegen der Synergie- und Reorganisationseffekte auch geringer werden. Die Investition ist ohne Anpassung des Steuerfusses tragbar.

Mit der zusätzlichen Schliessung der Turnhalle Hochsteig könnte die komplette dortige Schulanlage einer alternativen Nutzung zugeführt werden. Eine Vermietung der Liegenschaft würde zu wiederkehrenden Einnahmen der laufenden Rechnung führen. Eine andere Option wäre ein Verkauf der Liegenschaft, die einen amtlich geschätzten Verkehrswert von Fr. 1'330'000.00 aufweist.

IV. ANTRAG 2

Rahmenkredit zum Bau einer Aussensportanlage «Rietwis» für den «Campus Wattwil»

1. Gemeinde als Eigentümerin

Die Nutzung der Dreifachturnhalle wird intensiver sein als jene der Aussensportanlage. Zudem können darin mindestens teilweise auch die erforderlichen Nebenräume für die Aussensportanlage integriert werden. Allenfalls lassen sich weitere Synergien im Umfeld nutzen. Deshalb soll die Gemeinde Wattwil diese Sportinfrastruktur erstellen und im Eigentum halten. Damit verbleiben auch die Grundstücke weiterhin im Eigentum der Gemeinde.

Es wird eine hohe Auslastung der Sportanlagen angestrebt, um so das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu verbessern. Die Belegung während des Tages durch die kantonalen Schulen sowie abends und an Wochenenden durch die Vereine ermöglicht dies. Weiteren Zusatznutzen bringt die räumliche Nähe zum Schwimmbad und zur Minigolfanlage. Damit lassen sich in Zukunft weitere organisatorische und betriebliche Synergien nutzen, die zu einem noch besseren Angebot für die Bevölkerung sowie die Nutzer – also auch Schülerinnen und Schüler – führen können.

2. Programm Aussenanlagen

Die Kosten für die Aussensportanlage setzen sich zusammen aus den Erstellungskosten der vom Kanton St.Gallen für die KSW und das BWZT bestellten Spiel-, Lauf- und Wurf-Anlagen sowie jenen Anlagenteilen (Flutlichtanlage, Rückbau Leichtbauhalle, etc.), welche die Gemeinde für die kommunale Nutzung selbst zu tragen hat. Zulasten der Gemeinde gehen auch die Arealvorbereitungsaufwände, denn diese werden durch den Einbezug der Dreifachsporthalle ausgelöst.



Mögliche Anordnung der Sportanlagen Rietwis

3. Kosten und Finanzierung

Die Kostenschätzung geht für den Bau der Aussenanlagen von Fr. 6'850'000.00 aus (inkl. MWSt, Kostengenauigkeit +/- 15 % / Kostenbasis 2016).

Kostenelement	Mietrelevante Kosten für Kanton	Nicht mietrele- vante Kosten Gemeinde
Aussensportanlage, bestehend aus Kostenelementen:	3'045'000.00	
Kunstrasen Normfeld gross		
Allwetterplatz		
Weitsprunganlage		
Laufbahn		
Beachvolleyballanlage		
Kugelstossanlage		
Naturrasenfeld klein		
Aussengeräte-Gebäude	870'000.00	
Erschliessung und Parkplätze	620'000.00	
Baugrundverbesserung (Vorbelastung, Schichtabtrag, etc.)	890'000.00	
Arealvorbereitung (Abbrüche, Baugrundvorbereitung, Aushub, Foundationen, etc.)		670'000.00
Beleuchtung		180'000.00
Planungsaufwände und Unvorhergesehenes	575'000.00	
Summe	6'000'000.00	850'000.00

Baukosten	Investition	Laufende Kosten
Mutmassliche Baukosten	6'850'000.00	
Abschreibung (linear 25 Jahre) und Zinsen		308'000.00
Betrieb- und Unterhalt		112'000.00
Total Jahreskosten		420'000.00
Baulandanteil (Buchwert)	2'883'858.00	

Die Investitionskosten werden ab Nutzungsbeginn über die Laufzeit von 25 Jahren linear abgeschrieben. Der Baulandanteil wird mit Einführung des neuen Rechnungslegungsmodells des Kantons St.Gallen (voraussichtlich per 2019) nicht mehr abgeschrieben.

Nutzungsentschädigung	Einmalig	Jährlich
Mietrelevante Baukosten für Kanton	6'000'000.00	
Mietrelevante Baulandbewertung (Marktwert) für Kanton	5'265'000.00	
Total Mietrelevante Anlagekosten	11'265'000.00	
Miete Kanton zuzüglich effektive Nebenkosten		370'000.00
Synergieeffekt	Einmalig	Jährlich
Einsparung Ersatz Rasenspielfeld Bunt	1'100'000.00	50'000.00

Die jährlichen Nettokosten für die Gemeinde (Gesamtkosten abzüglich Mietertrag des Kantons St.Gallen) kommen auf gut Fr. 50'000.00 zu liegen. Sie ist ohne Anpassung des Steuerfusses tragbar.

4. Vertrag und Kostenschlüssel für die Mietlösung

Zwischen der Gemeinde Wattwil und dem Kanton St.Gallen wurde eine Vereinbarung ausgehandelt, welche die Erstellung und die Nutzung der Aussensportanlage festhält. Beide Partner können durch die gemeinsame und sich ergänzende Nutzung die Aussensportanlage mit einer höheren Auslastung betreiben, als dies alleine je der Fall wäre. Damit ergeben sich positive, betriebliche und finanzielle Synergieeffekte.

- Auf der Grundlage des Nutzungsvertrages und der tatsächlichen Baukosten leistet der Kanton St.Gallen eine jährliche Miete in der Höhe von ca. Fr. 370'000.00 zuzüglich effektive Nebenkosten.
- Die Nutzungsentschädigung ist indexiert.
- Das Mietverhältnis gilt auf unbestimmte Zeit und so lange, als der Campus Wattwil Bestand hat. Bei einer Kündigung vor Ablauf einer 25-Jahres-Frist (analog Abschreibungsdauer) wird eine anteilmässige Entschädigung für den Restwert der Aussensportanlage fällig.
- Für die Sicherstellung des Betriebs der Anlage wird eine Betriebskommission unter der Führung der Gemeinde eingerichtet, in der Vertreter/innen der Politischen Gemeinde, der Schulgemeinde Wattwil-Krinau, des kantonalen Bildungsdepartements und der kantonalen Schulen Einsitz haben.

V. ANTRÄGE ZU HANDEN DER STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER

Antrag des Gemeinderates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger:

1. Stimmen Sie dem Bau der Sporthalle Rietwis zu?

Dem Verkauf der Beteiligung der Politischen Gemeinde Wattwil an der Turnhalle «Rietstein» zur Auskaufssumme von Fr. 980'000.00 an den Kanton St.Gallen sei zuzustimmen und dieser Ertrag für den Neubau der Sporthalle «Rietwis» zu verwenden.

Dem Investitionskredit (Rahmenkredit) für den Neubau der Sporthalle «Rietwis» durch die Politische Gemeinde Wattwil in Höhe von Fr. 11'100'000.00 und dem damit erforderlichen Transfer des Baulands vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen in Höhe von Fr. 942'794.40 sei zuzustimmen.

2. Stimmen Sie dem Bau der Aussensportanlage Rietwis zu?

Dem Bau einer Aussensportanlage auf dem Areal Rietwis durch die Politische Gemeinde Wattwil in Höhe von Fr. 6'850'000.00, unter gleichzeitiger Vermietung an den Kanton, und dem damit erforderlichen Transfer des Baulands vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen in Höhe von Fr. 2'883'858.00 sei zuzustimmen.

Antrag des Schulrates Wattwil-Krinau an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger:

Stimmen Sie dem Verkauf der Beteiligung der Schulgemeinde Wattwil-Krinau an der Turnhalle Rietstein und der Erlösverwendung zu?

Dem Verkauf der Beteiligung der Schulgemeinde Wattwil-Krinau an der Turnhalle «Rietstein» zur Auskaufssumme von Fr. 1'470'000.00 an den Kanton St.Gallen sei zuzustimmen. Der Erlös des Auskaufes aus der Turnhalle «Rietstein» sei für den Neubau der Sporthalle «Rietwis» durch die Politische Gemeinde Wattwil zu verwenden.

