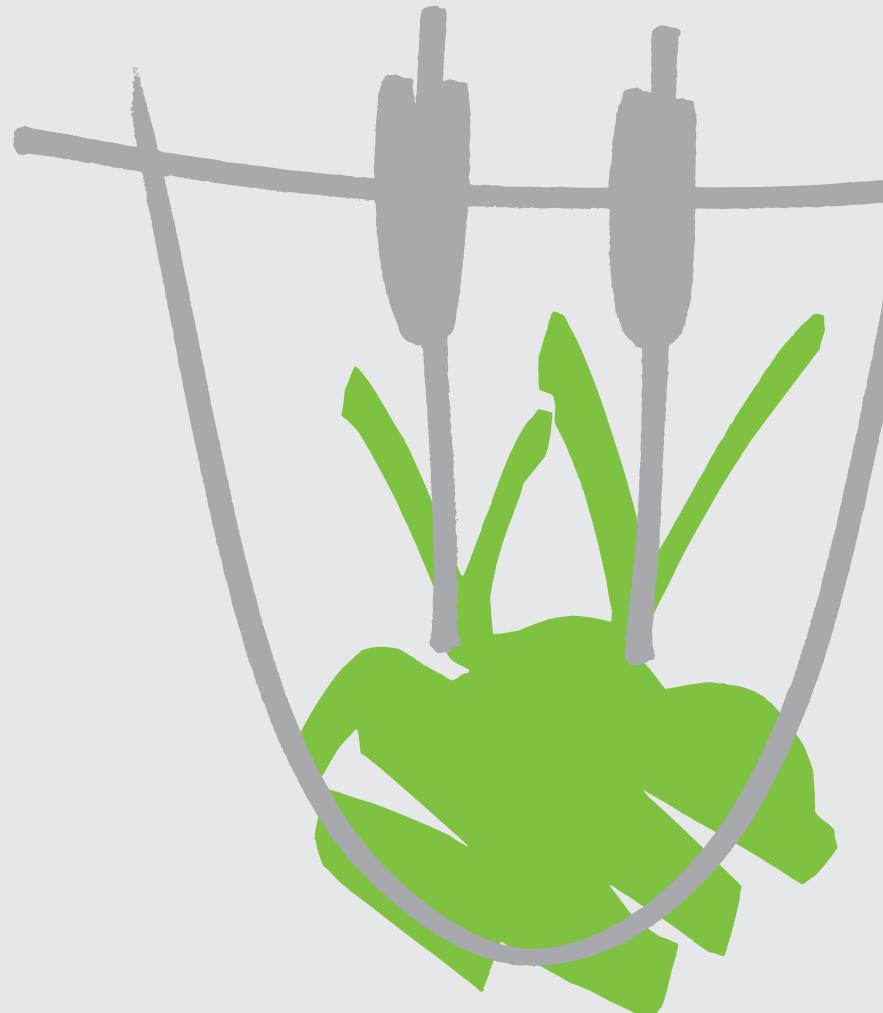


# Politische Gemeinde Eggersriet



Bürgerversammlung  
vom 13. November 2023

# EINLADUNG BÜRGERVERSAMMLUNG

Montag, 13. November 2023, um 19.30 Uhr in der Kirche Eggersriet

## Traktanden

1. Gutachten und Anträge zur «Sportwelt Heimat»
2. Allgemeine Umfrage

## Informationsanlass

Gerne laden wir Sie vor der ausserordentlichen Bürgerversammlung zu einem Infoanlass Ende Oktober ein. An dieser Veranstaltung erhoffen wir uns einen konstruktiven Austausch. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse findet der Anlass in zwei Tranchen statt. Sie dürfen sich gerne eines der Zeitfenster aussuchen.

Dienstag, 31. Oktober 2023, Gemeindesaal Eggersriet	1. Zeitfenster	18.30 – 19.30 Uhr
	2. Zeitfenster	20.00 – 21.00 Uhr

## Anmeldung

An der Bürgerversammlung vom 13.11.2023 wird mit einer hohen Teilnahme gerechnet. Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich ausnahmsweise für die Versammlung mittels untenstehender Online-Umfrage anzumelden. So können wir die Anzahl der teilnehmenden Personen und die räumlichen Bedürfnisse besser abschätzen. Selbstverständlich ist aus rechtlichen Gründen auch ein Erscheinen ohne vorgängige Anmeldung möglich. Während der Bürgerversammlung bieten wir außerdem eine Betreuung im Familienzentrum für Kinder ab dem Kindergartenalter an.



Link zur Anmeldung: <https://www.umfrageonline.com/c/EggersrietBV>

Wir bitten Sie aus organisatorischen Gründen, sich online anzumelden.

Alternativ nehmen wir Ihre Anmeldung auch per E-Mail oder telefonisch entgegen ([info@eggersriet.ch](mailto:info@eggersriet.ch), Tel. 058 228 75 00).

## Hinweise

- Stimmberchtigt sind alle in der Politischen Gemeinde Eggersriet wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, die das 18. Altersjahr vollendet haben und nicht von der Stimmfähigkeit ausgeschlossen sind.
- Zur Versammlung werden nur Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zugelassen, welche einen gültigen Stimmausweis der Politischen Gemeinde Eggersriet besitzen. Teilnehmende ohne gültigen Stimmausweis werden gebeten, sich im Gästesektor hinzusetzen. Fehlende Stimmausweise können bis Montag, 13. November 2023, 16.00 Uhr, bei der Gemeinderatskanzlei bezogen werden.
- Pro Haushalt wird je ein Bericht über die zur Abstimmung gelangenden Vorlagen zugestellt. Zusätzliche Exemplare können bei der Gemeinderatskanzlei bezogen oder von unserer Website [www.eggersriet.ch](http://www.eggersriet.ch) heruntergeladen werden.
- Das Protokoll der Bürgerversammlung liegt gestützt auf Art. 49 des Gemeindegesetzes vom 28. November 2023 bis 11. Dezember 2023 in der Gemeinderatskanzlei öffentlich auf.

Eggersriet, 11. Oktober 2023  
**Gemeinderat Eggersriet**

Gemeindeverwaltung Eggersriet  
Heidenerstrasse 5, 9034 Eggersriet  
058 228 75 00 / [info@eggersriet.ch](mailto:info@eggersriet.ch)  
[www.eggersriet.ch](http://www.eggersriet.ch)

# GUTACHTEN UND ANTRÄGE: SPORTWELT HEIMAT

## a) Einführung

Die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Eggersriet haben an der Bürgerversammlung vom 27. März 2023 den Wettbewerbssieger des Studienwettbewerbs «Schulhausneubau Eggersriet» und somit den Schulstandort bestimmt. Mit der Wahl des Schulstandorts sowie der Projektstudie konnte der erste Meilenstein im Jahrhundertprojekt «Schulhausneubau Eggersriet» gesetzt werden. Der Gemeinderat Eggersriet wurde entsprechend mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurden sämtliche Vereine und weitere Organisationen sowie die Lehrerschaft zur Mitwirkung eingeladen, um ihre Bedürfnisse auf Grundlage der Studienpläne des Siegerprojekts äussern zu können. Sämtliche Eingaben wurden überprüft und beurteilt. Die Auswertung hat gezeigt, dass die geäusserten Bedürfnisse an Infrastrukturen und Ausbauten in den Bereichen Freizeit und Sport die Raumkapazität bei weitem übersteigen. Von einigen Vereinen wurde deshalb im Rahmen der Bedürfnisabklärung der Wunsch geäussert, dass aufgrund der engen Platzverhältnisse die Turnhalle und der Sportplatz (Fussballfeld) doch in das Gebiet «Heimat» ausgelagert werden sollten. Von der freiwerdenden Raumkapazität beim Schulareal würde ausserdem das kulturelle Angebot mit dem Gemeindesaal und der Schulbetrieb profitieren. Der vollständige Bericht der Mitwirkung kann auf Verlangen in der Gemeindekanzlei eingesehen werden und ist auf unserer Webseite publiziert.

Aufgrund der Bedürfnisse wurde das Planungsbüro, Wilkening Architektur GmbH, damit beauftragt, die Umsetzung mittels einer Projektstudie «Sportwelt Heimat» zu prüfen sowie einen Kostenvergleich zur ursprünglichen Projektstudie zu erstellen. Der Kostenvergleich wurde durch ihrBaumanager GmbH erstellt.

## b) Projektgrundsatz / Verdankung

Dem Gemeinderat war es von Anfang an wichtig, dass alle wesentlichen Entscheidungen, die das Zukunftsprojekt «Schulhausneubau Eggersriet» betreffen, durch die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Eggersriet in Etappen getroffen werden. Dies hat sich bereits mit dem Vorgehen im Studienwettbewerb für die Wahl des Standorts im positiven Sinne gezeigt. Auch nach dem Standortentscheid wurden die Bedürfnisse bei den für unsere Dorfgemeinschaft sehr wertvollen Vereinen und Organisationen abgeholt, und die Entscheidung über die Projektstudie wird der Bürgerschaft überlassen.

An dieser Stelle möchte der Gemeinderat auch seinen Dank an die zahlreichen Vereine und Mitwirkenden aussprechen, die sich aktiv in dieses Projekt eingearbeitet und entsprechende Überlegungen und Ideen eingebracht haben. Die Eingaben wurden bestmöglich berücksichtigt, jedoch konnten leider auch in die vorliegende Projektstudie nicht alle Wünsche miteinbezogen werden, insbesondere betreffend die Provisorien.

## c) Zielsetzung

Wie schon für den Studienwettbewerb «Schulhausneubau» wurden für die Projektstudie «Sportwelt Heimat» ähnliche Kriterien gesetzt:

### Modularität

Der Baukörper muss in seiner Bauweise und Struktur so geplant werden, dass eine künftige Erweiterung wie z.B. Bühnenanbau etc. bei Bedarf auch nach 10 bis 20 Jahren noch möglich ist.

## Kosteneffizienz

Eine Auslagerung der Sportanlagen muss zu deutlichen Kosteneinsparungen beim Schulhausneubau führen. Dabei ist in der Planung der freigewordene Platz dem Schulareal zuzuweisen. Somit könnten die neu zu erstellenden Schulhausparkplätze aus dem heutigen Kindergartenareal (Grundstücke Nr. 945 und 809) herausgelöst werden, was eine allfällige gewinnbringende Veräußerung dieser Grundstücke ermöglicht. Ein allfälliger Verkauf würde zu gegebener Zeit der Bürgerschaft zur Abstimmung vorgelegt werden. Die neue Sportanlage hat im Unterhalt günstig zu sein (Low-Tech) und eine intensive Nutzung zu ermöglichen (bspw. Kunstrasenplatz).

## Raumplanung

Der Baukörper hat sich passend in die Umgebung zu integrieren und insbesondere durch die Höhe die darüberliegenden Wohngebäude möglichst nicht zu beeinträchtigen. Die Platzierung hat so zu erfolgen, dass keine Differenzen zum unabhängigen Strassenprojekt «Erschliessung Heimat» und dem Fussweg «Südtan-gente» sowie des multifunktionalen öffentlichen Platzes (Viehschauplatz etc.) entstehen.

## Schulbetrieb

Das ursprüngliche Projekt erfüllt die Bedürfnisse des Schulbetriebs bezüglich Sportanlagen und Aussenbereich grundsätzlich. Eine Auslagerung der Bereiche Freizeit und Sport hat dabei zu einer deutlichen Strukturverbesserung im Schulareal zu führen.

## d) Projektbeschrieb und Pläne

### Einfluss auf den Schulhausneubau

Das Schulhaus am Standort Dorf würde sich im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt zumindest äusserlich nur wenig verändern.

Bei den Aussenanlagen gibt es Änderungen und der Fussballplatz würde ausgelagert werden. Somit wird südlich des Schulhauses Raum frei für eine flexibel zu bespielende Fläche. Diese kann bei Bedarf mit einer Spielfläche, einem Aussenklassenzimmer etc. ausgestattet werden. Die Spielwiese im Gefälle, östlich des Schulhauses, wird grösser. Der Schulhausparkplatz kann vom heutigen Kindergartenareal losgelöst werden und ebenfalls näher am Schulhaus und Gemeindesaal platziert werden. Das jetzige Kindergartenareal kann je nach Bedarf entsprechend umgenutzt werden.

Die wichtigste Änderung erfolgt im Untergeschoss, wo vorher die Garderoben der Turnhalle, der Luftraum über der Turnhalle und Nebenräume angedacht waren. Stattdessen befinden sich hier jetzt die Werkräume mit direkt angrenzenden Materialräumen. Ausserdem wird das Untergeschoss um ein Lager für Aussengeräte mit eigenem Zugang ergänzt. Der Arbeitsraum vom Werkdienst ist nun zentral gelegen und ideal belichtet. Das kostspielige zweite Untergeschoss entfällt. Auf den kostenintensiven Umbau der oberen Räumlichkeiten im Gemeindesaal, zu den ursprünglich angedachten Werkräumen, kann infolge der Verlagerung ebenfalls verzichtet werden.

## Sportwelt Heimat

Für die neue Turnhalle wurden mehrere Varianten der Volumensetzung geprüft und festgestellt, dass sich ein schmaler Baukörper entlang des Heimatweges und der Höhenlinien am verträglichsten in das Ortsbild einfügt, da viele Häuser im Dorf so ausgerichtet sind. Das Terrain fällt in Richtung Südwesten, dadurch erscheint das Gebäude zum Weg hin und den darüberstehenden Häusern nur als ein Geschoss. Aus der Richtung Sportplatz tritt es zweigeschossig in Erscheinung.

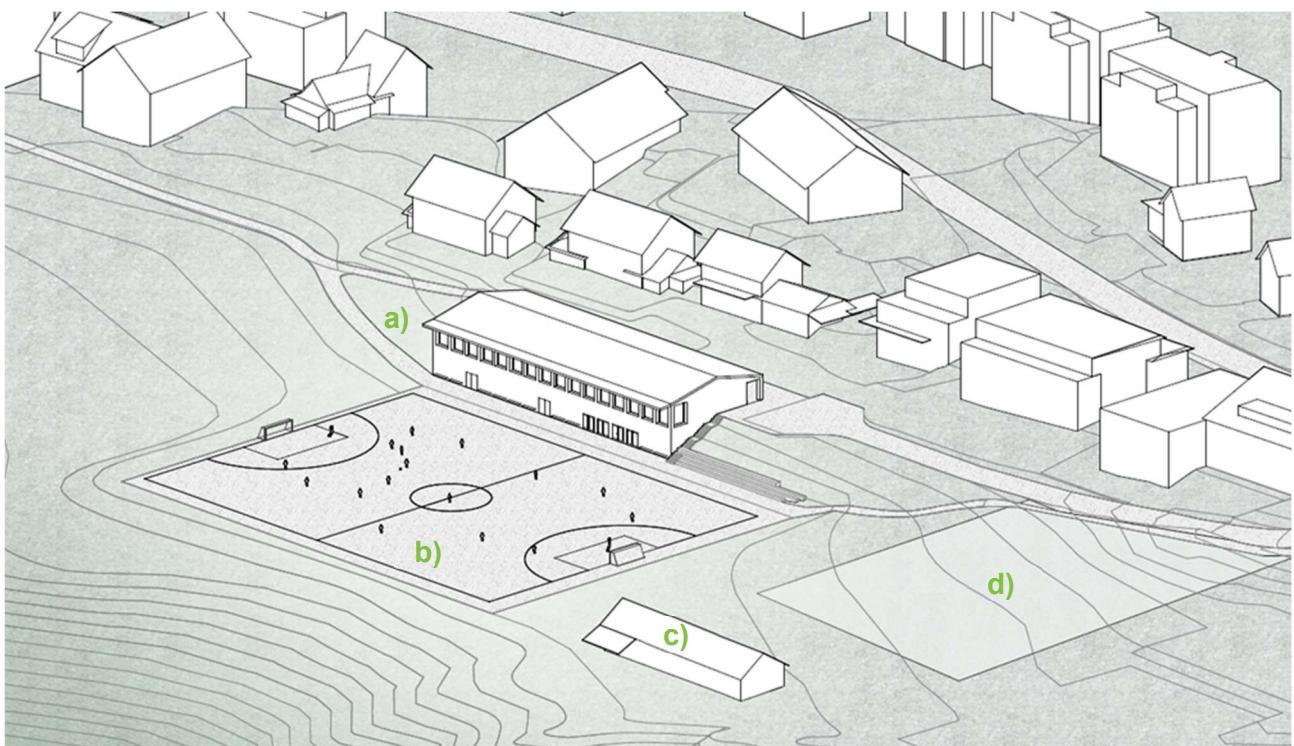
Die grossen Aussenräume sind zusammenhängend gedacht, sodass eine offene Durchwegung möglich ist. Ganz östlich befindet sich der multifunktionale öffentliche Platz, angrenzend der Fussballplatz (67m x 50m / Kategorie D) und westlich entsteht eine Freifläche. Diese Freifläche kann dauerhaft freigehalten werden, es wären künftig aber auch weitere Sportanlagen denkbar.

Der längliche Baukörper begleitet den neuen Weg und markiert den Übergang von der Wohnbebauung in der Dorfmitte zum gewerblich genutzten Bereich.

Der Weg wird nicht nur oberhalb des Neubaus, sondern auch unterhalb, neben dem neuen Sportplatz, am Haus entlanggeführt. Auf beiden Ebenen befinden sich Eingänge. Einer nah beim künftigen Wendeplatz, ideal für die barrierefreie Erschliessung. Vom Vorplatz wird das obere Geschoss über einen gedeckten Aussenraum und einen Windfang betreten. Hier befinden sich die Garderoben. Ein Einblick in die Turnhalle vom Weg und vom Eingangsbereich ist möglich. Die Galerie ist zur Halle offen, sodass Zuschauerinnen und Zuschauer am Geschehen teilhaben können.

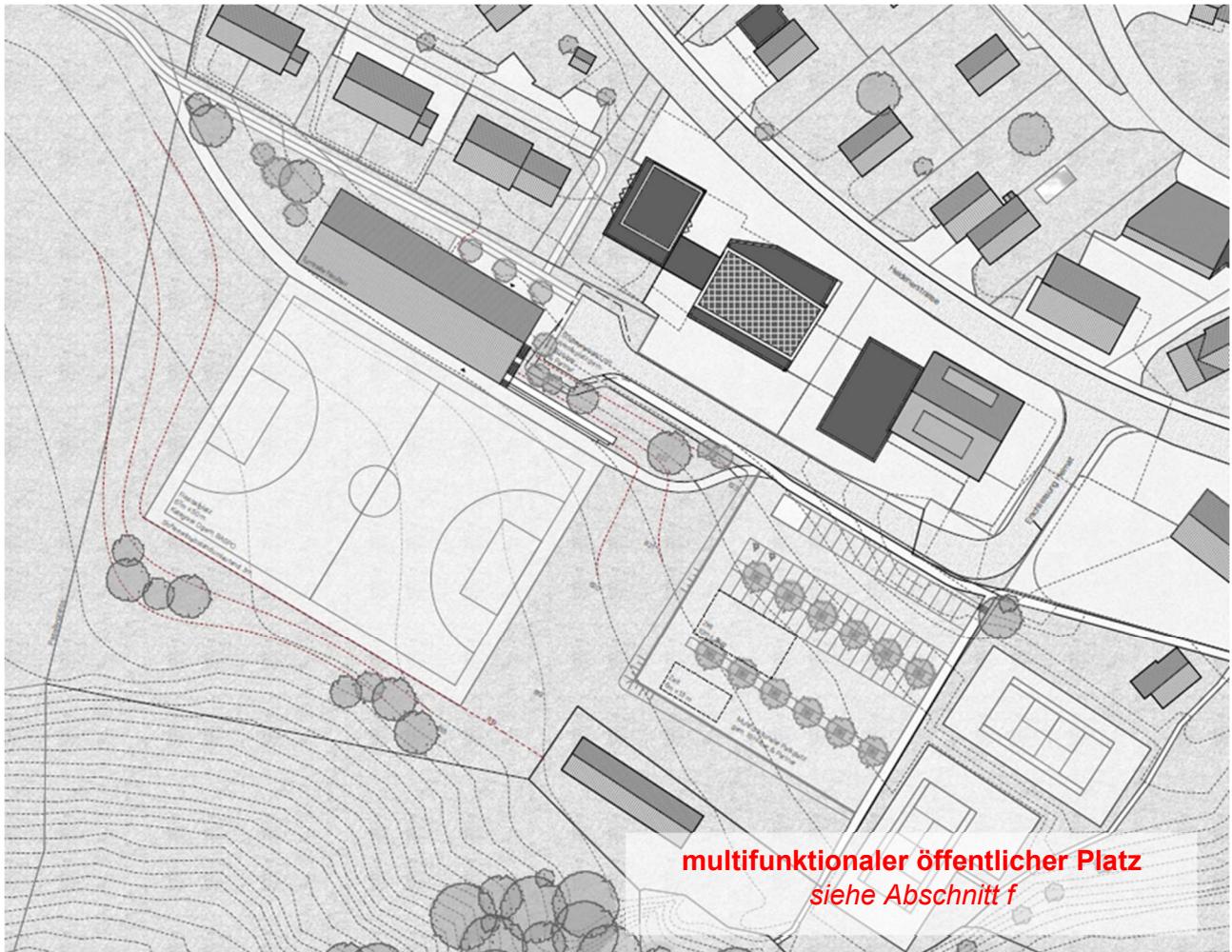
Auf Ebene des Sportplatzes gibt es ein Foyer, eine Turnhalle und einen weiteren Zugang. Die Turnhalle wird über hochliegende Fenster von zwei Seiten ideal belichtet. Die Ausrichtung der Fensterreihe nach Norden erlaubt eine dauerhaft natürliche Belichtung.

### 3D-Ansicht «Sportwelt Heimat»



- a) Turnhalle
- b) Fussballplatz (67m x 50m)
- c) Pfadiheim (bestehend)
- d) multifunktionaler öffentlicher Platz

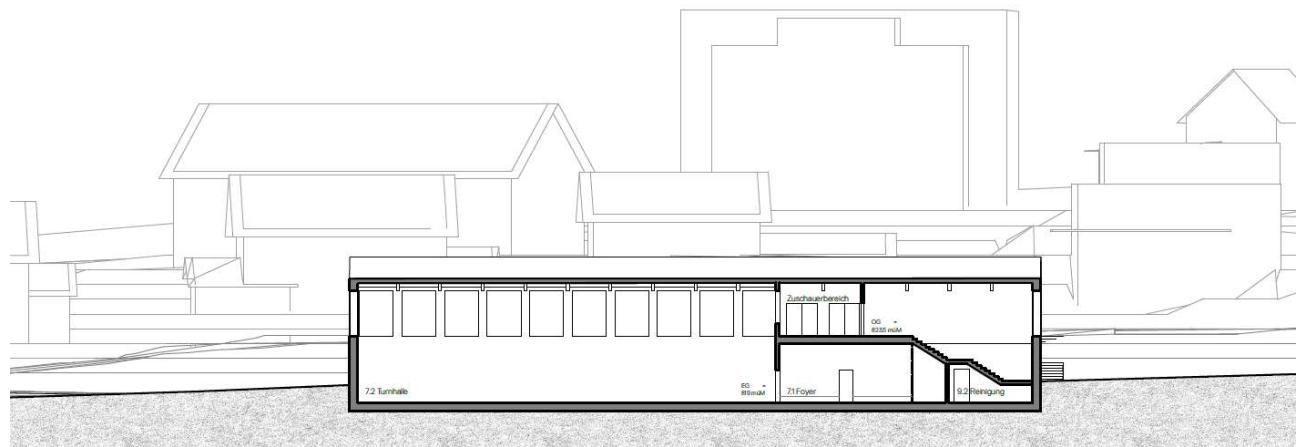
## Umgebungsplan «Sportwelt Heimat»



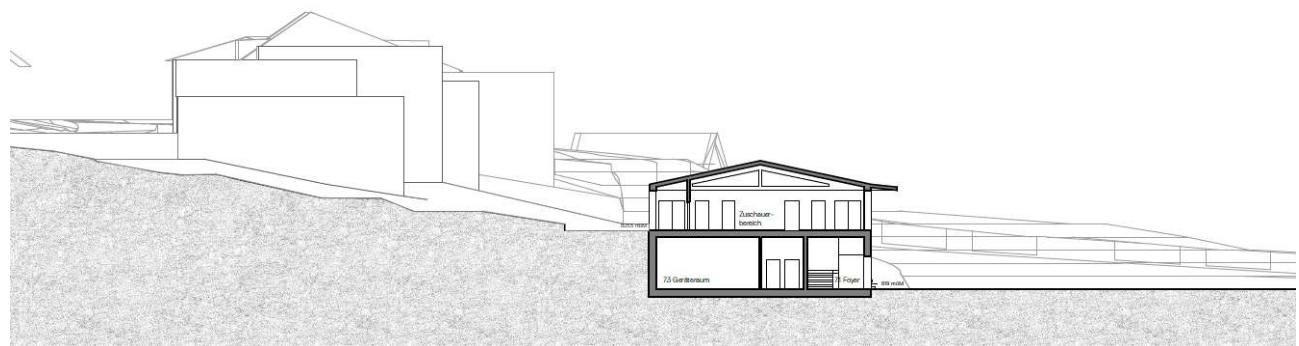
## Perspektive vom Weg «Südtangente»



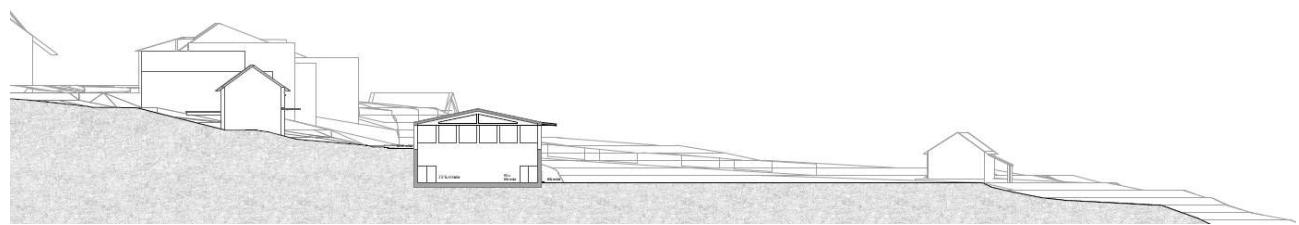
### Gebäudeschnitt (Ansicht Südseite Turnhalle)



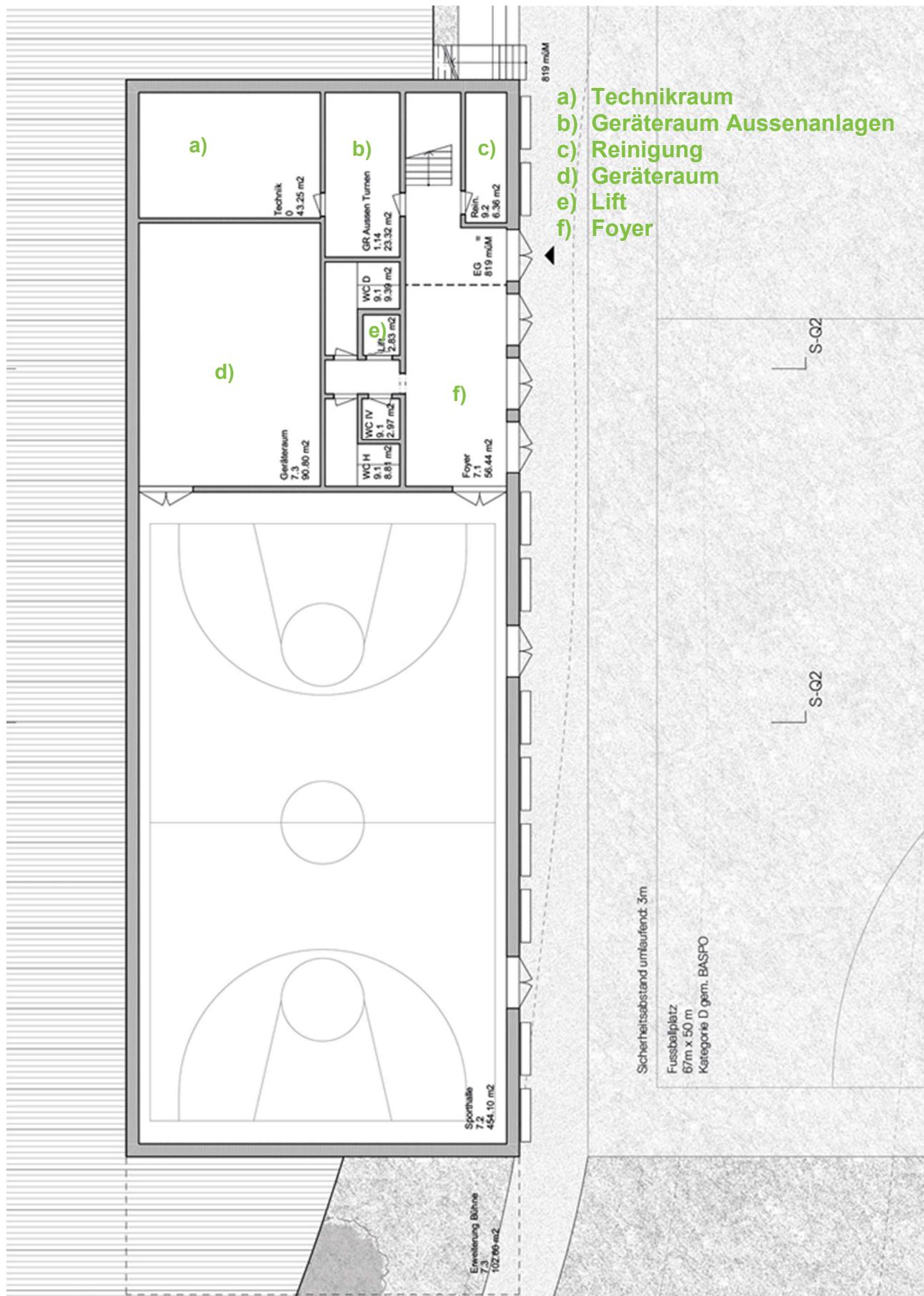
### Gebäudeschnitt (Ansicht Westseite Turnhalle)



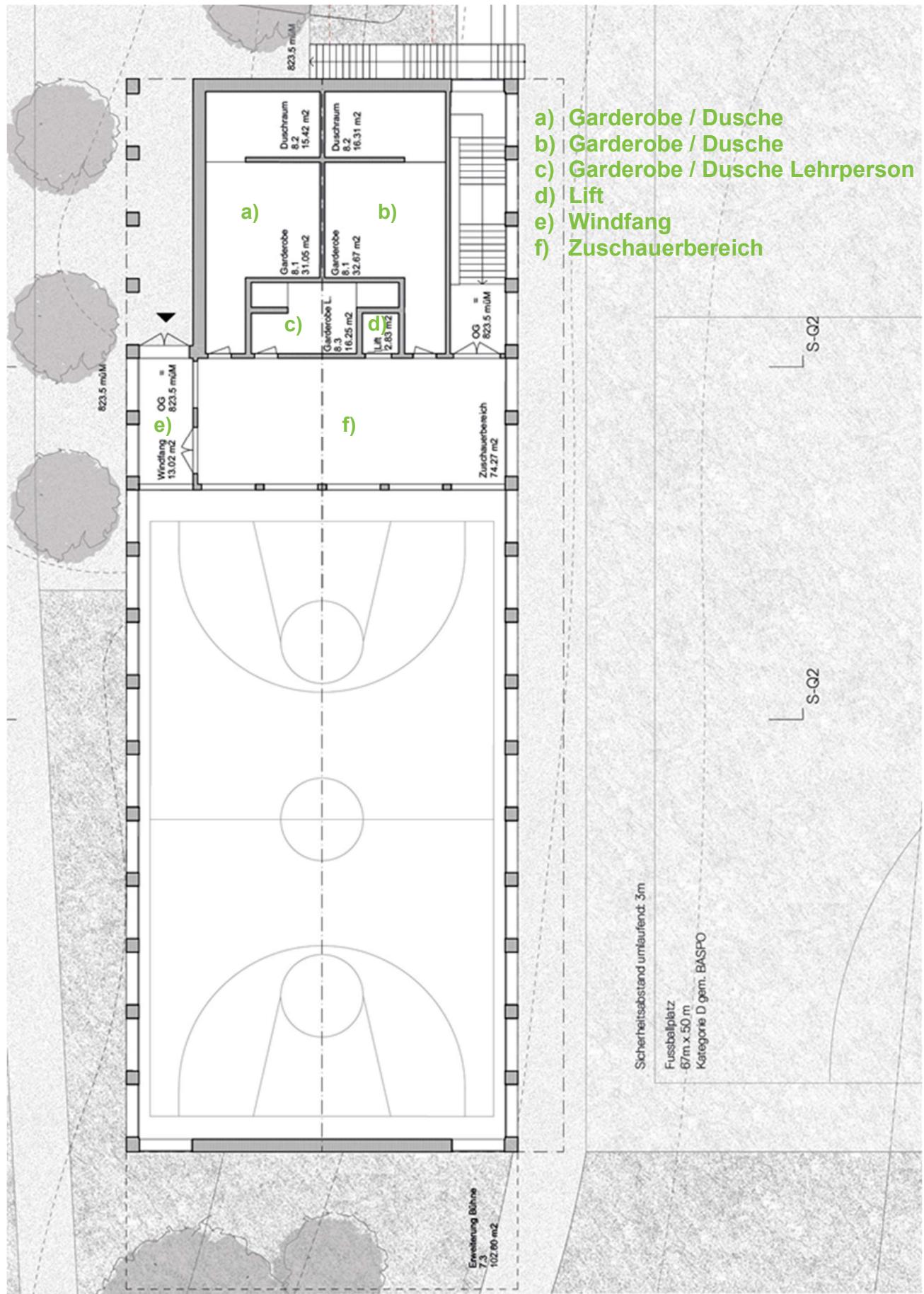
### Geländeschnitt Westseite Sportanlage



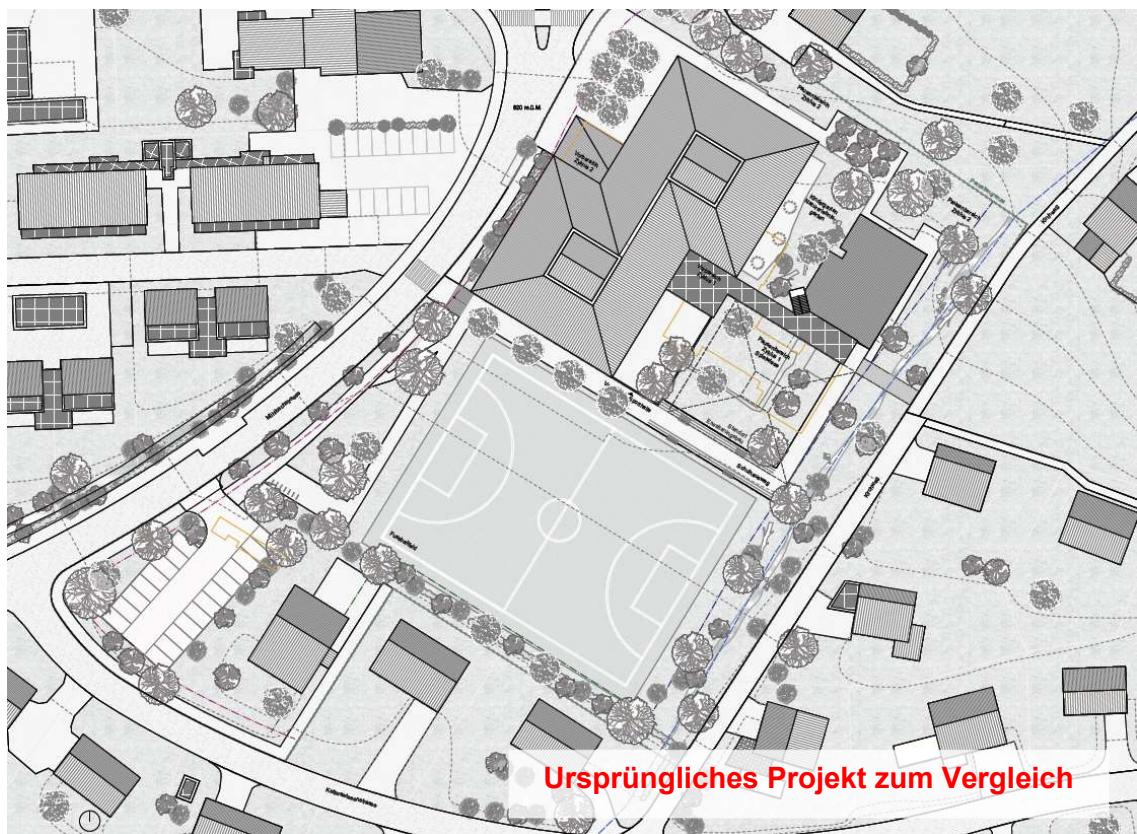
## Grundriss Erdgeschoss (Turnhalle)



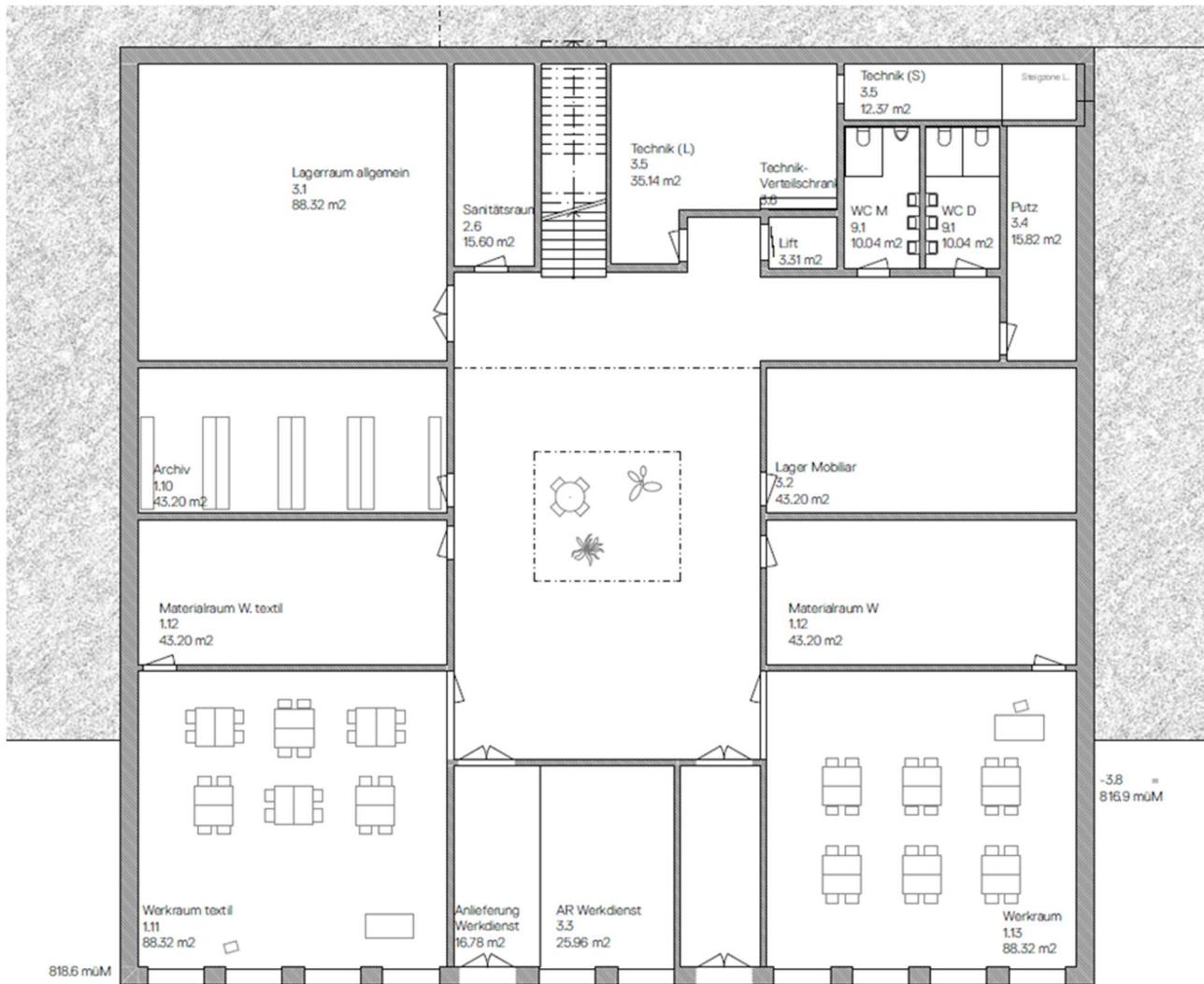
## Grundriss Obergeschoss (Turnhalle)



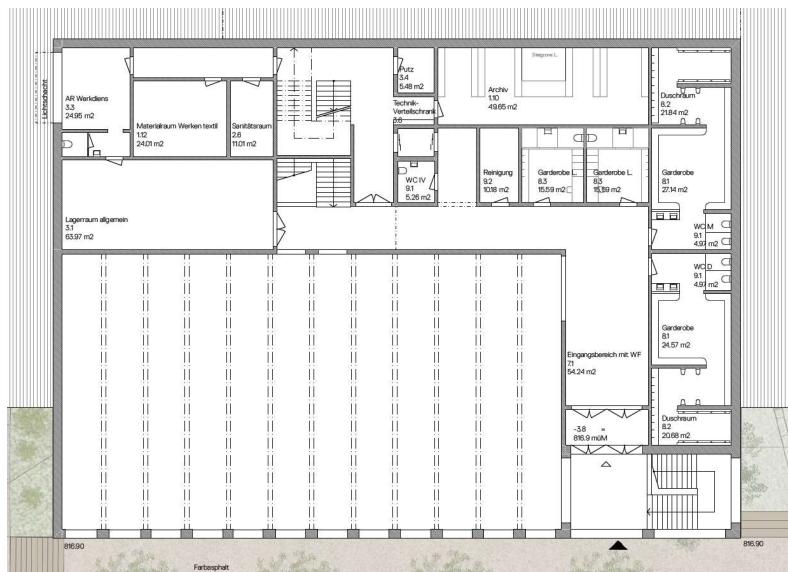
## Anangepasster Umgebungsplan Schulareal



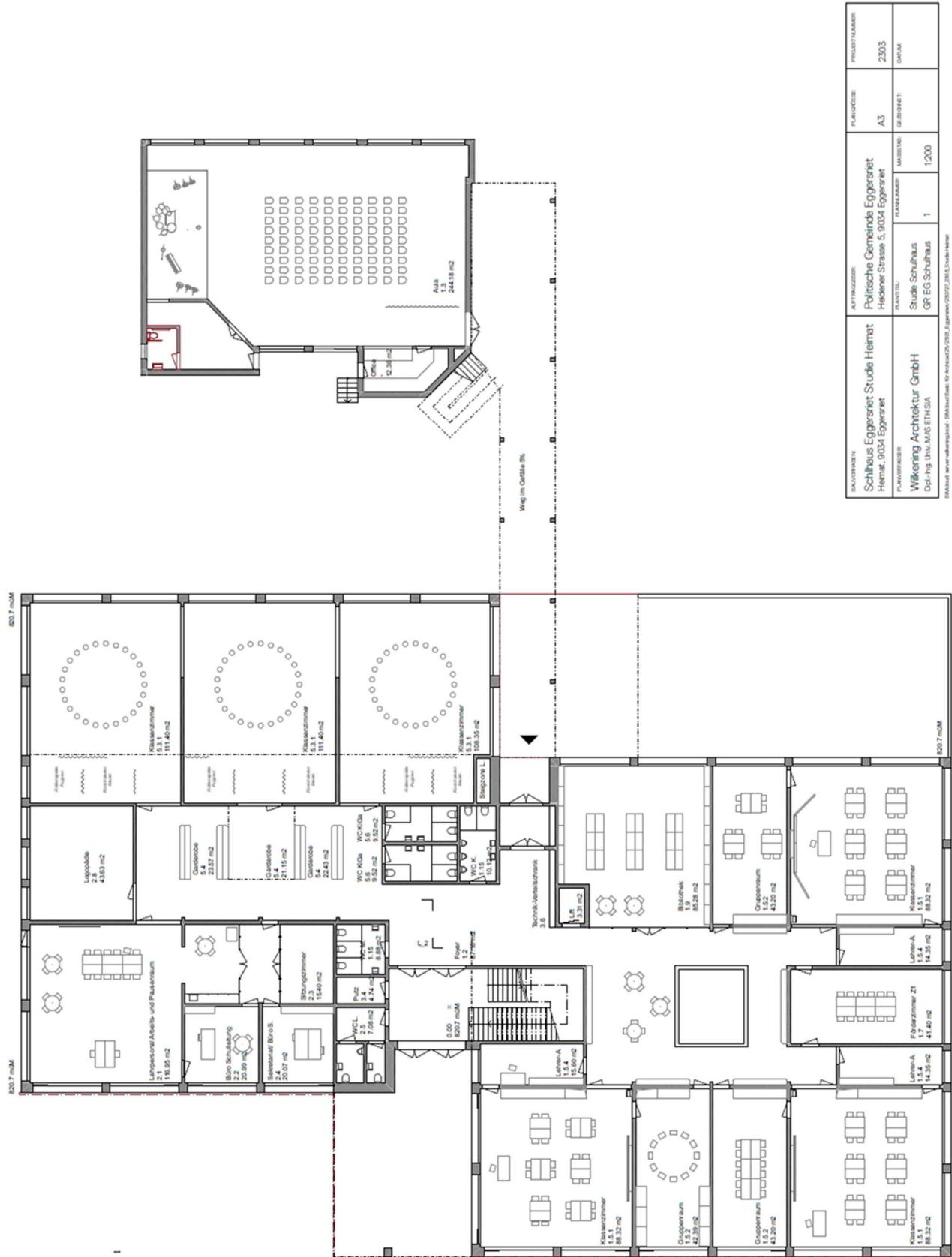
## Anangepasstes UG Schulhaus (neu Werkräume, Lager & Archiv / Wegfall 2. UG & redimensioniert)



## ursprüngliches UG Schulhaus / Turnhalle



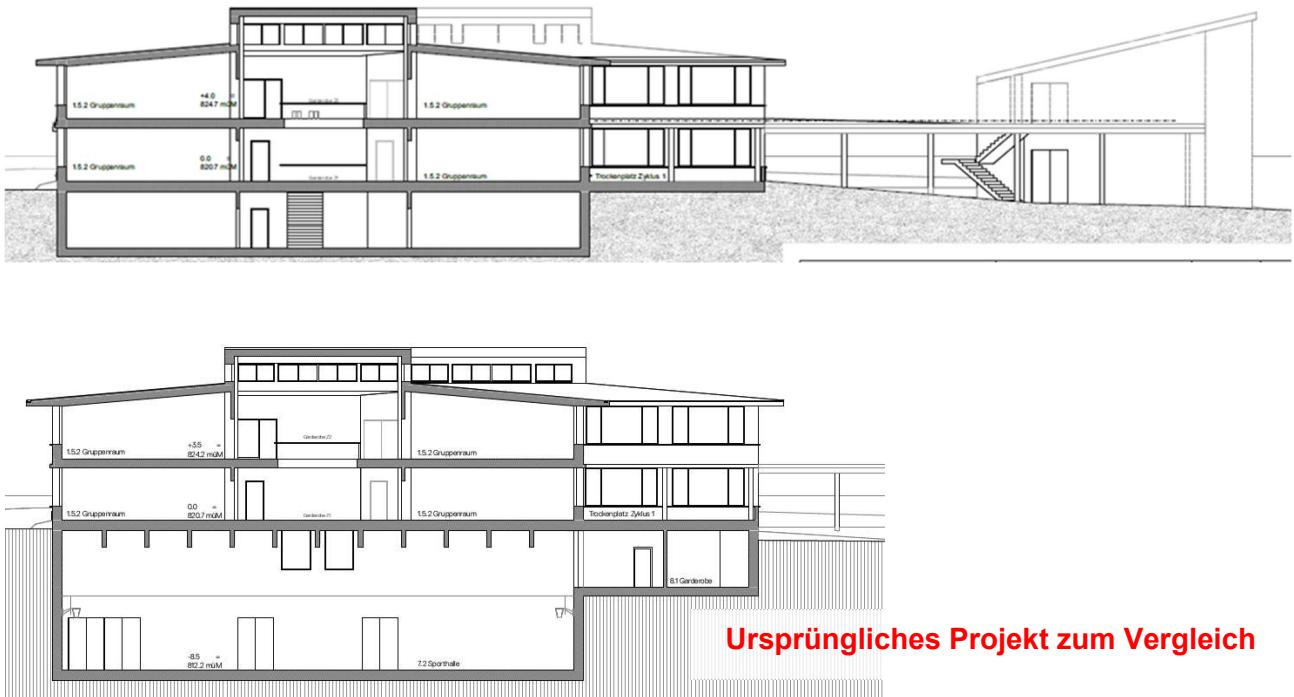
## Anangepasstes EG Schulhaus



## Angepasstes OG Schulhaus



## Schnitt Schulhaus (Südansicht)



**Sämtliche Pläne und Berichte können auf der Website der Gemeinde Eggersriet oder im Gemeindehaus eingesehen werden.**

## e) Schulprovisorien / Bauphase

Für die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs in der Bauphase des Schulhauses sind gemäss Auswertungen 18 Klassenzimmer-, 17 Büro-, WC- und Gruppenraumeinheiten sowie 13 Garderobeneinheiten mittels Provisorien zu erstellen. Als Standort für die Schulprovisorien ist einzig das Areal in der Heimat bzw. das heutige Gebiet der jährlichen Viehschau aufgrund seiner Lage, Grösse, Topografie und Erschliessung (Ver- und Entsorgungsleitung, Zugänglichkeit) dafür geeignet. Die Erstellung der Schulprovisorien ist mit entsprechenden Fundations- und Erschliessungsarbeiten verbunden. Die benötigten Provisorien für die dritte Kindergartengruppe werden auf dem heutigen Kindergartenareal platziert. Somit können unsere Kleinsten bis zum Bezug der neuen Kindergartenräumlichkeiten im bisherigen gewohnten Umfeld bleiben.

Sollte sich die Bürgerschaft für die Sportwelt Heimat aussprechen, könnte diese in einer ersten Bauetappe vor dem Schulhausneubau erstellt werden. Die neu geschaffene Sportinfrastruktur würde dabei die Aufrechterhaltung des Schulsportbetriebs auch während der Bauphase in Eggersriet sowie eine Vereinsnutzung ausserhalb der Schulzeiten ermöglichen. Bei einer Ablehnung der Projektstudie «Sportwelt Heimat» ist die Nutzung der öffentlichen Anlagen durch die Vereine und Privatpersonen nur sehr stark eingeschränkt möglich, da die Aufrechterhaltung des Schulbetriebs Vorrang hat.

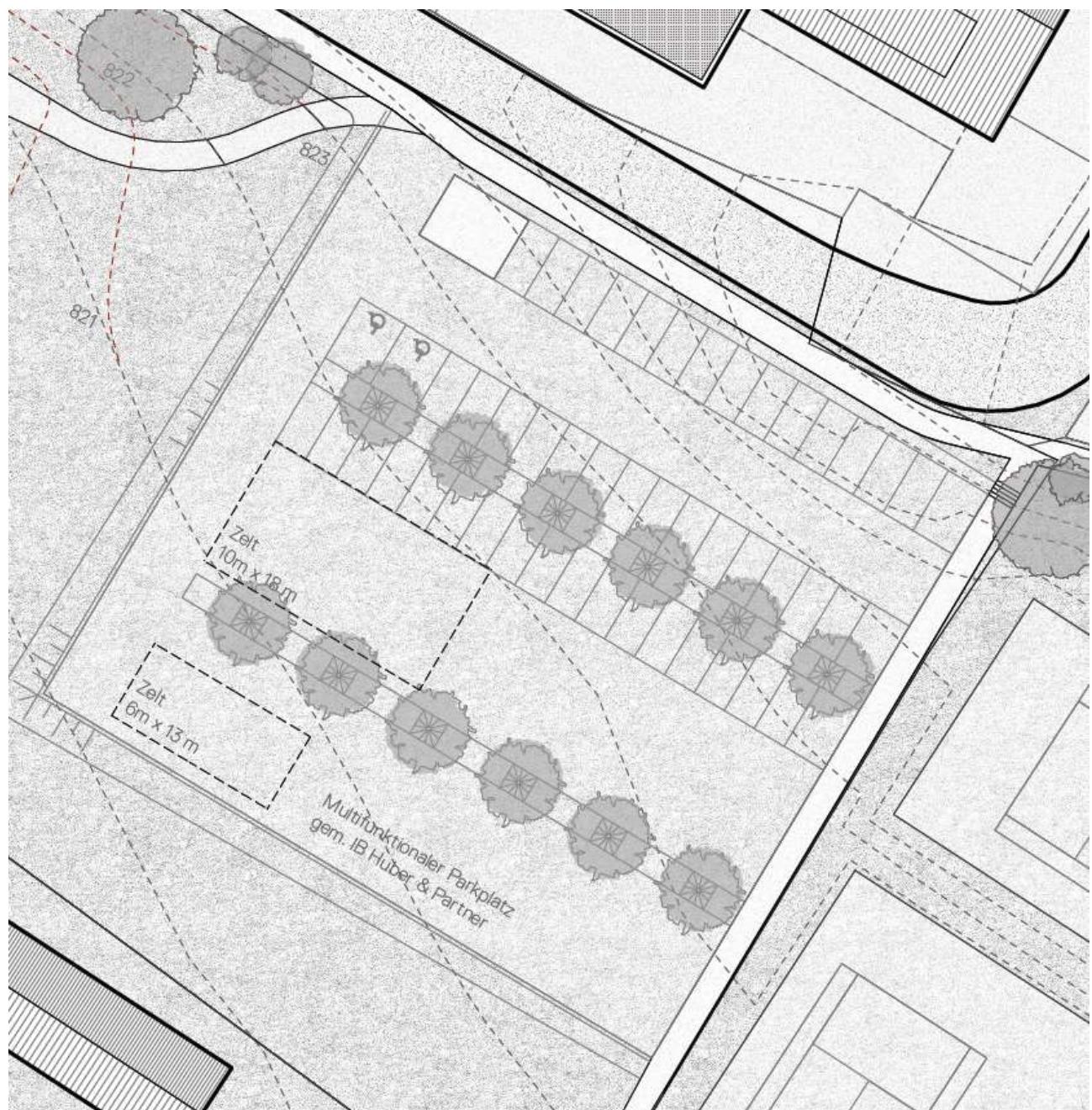
## f) Konzept «multifunktionaler öffentlicher Platz»

Für die Schulprovisorien müssen ohnehin entsprechende Fundations- und Erschliessungsarbeiten gemacht werden. Es wurden deshalb Überlegungen getätigt, wie diese Aufwendungen später sinnvoll weitergenutzt werden können bzw. dass ein Rückbau mit entsprechender Kostenfolge vermieden werden kann. Es ist deshalb angedacht, dass im Anschluss der Schulprovisorien die benötigte Fundation als Basis für einen «multifunktionalen öffentlichen Platz» genutzt wird. Dabei ist eine Hauptnutzung als Parkierungsmöglichkeit

für jegliche Art von Veranstaltungen von Musikgesellschaften, Sportvereinen oder beispielsweise kirchliche Anlässe sowie für die allfällige Sportanlage «Sportwelt Heimat» angedacht, aber auch als Viehschauplatz und Aufenthaltsraum. Zu gegebener Zeit wird ein Antrag den Bürgerinnen und Bürgern zur Abstimmung vorgelegt werden.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahren zum Teilstrassenplan «Erschliessung Heimat» wurde das Konzept des «multifunktionalen öffentlichen Platzes» auf dem Situationsplan und im technischen Bericht erstmalig unter dem Titel «Parkierungsanlage Heimat» publik gemacht. Der ebenfalls publizierte Gemeinderatsbeschluss gab umfassend Auskunft über die Multifunktionalität. Die Abbildung von allfälligen Bauprojekten/Konzepten, welche in Verbindung mit Strassenprojekten stehen, ist üblich. So soll aufgezeigt werden, dass solche Vorhaben weiterhin möglich sind bzw. durch das Strassenprojekt nicht beeinträchtigt werden. Dabei ist zu erwähnen, dass der Entscheid zur «Sportwelt Heimat» keinen Einfluss auf das Strassenprojekt und den erforderlichen Strassenkörper hat, da dies ein eigenständiges, notwendiges Verfahren ist.

### Konzeptionelle Abbildung «multifunktionaler öffentlicher Platz»:



## g) Kostenvergleich

Die Projektstudie «Sportwelt Heimat» beinhaltet die Auslagerung der Turnhalle und Sportplatz vom ursprünglichen Schulhausprojekt. Damit ein Kostenvergleich bzgl. Einsparung im Schulareal und Mehrkosten am neuen Standort erfolgen kann, hat sich dieser Vergleich auf die Berechnungsgrundlagen des ursprünglichen Projekts der Firma Ghisleni Partner zu beziehen. Es ist zu erwähnen, dass es sich dabei noch immer um eine Grobkostenschätzung von +/- 20% handelt. Bei einer Projektweiterbearbeitung und damit verbundenem Planungsfortschritt wird seitens Gemeinde bei der ursprünglichen Variante sowie auch bei der Projektstudie «Sportwelt Heimat» von geringeren Kosten in der revidierten Kostenermittlung ausgegangen.

**ghisleni.**

ihrBAUmanager GmbH

Grobkostenschätzung, Bauökonomie, +/- 20%

### Studienauftrag Neubau Schulhaus Eggersriet

Die Kosten verstehen sich inkl. 7.7% MWST. / Preisbasis: Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Hochbau, 113.2 P (Basis Oktober 2020 = 100 P)

Grundlagen: Studie Schulhaus Dorf und Turnhalle Standort Heimat - Eggersriet, Kostenschätzung Ghisleni Wettbewerbsprojekt

Bauherr: Politische Gemeinde Eggersriet, Heidenerstrasse 5, 9034 Eggersriet

Architekt: Wilkening Architektur GmbH, Dipl.-Ing. Univ. MAS ETH SIA, Seebahnstrasse 85, 8003 Zürich

Kosten: ihrBAUmanager GmbH auf Grundlage der KS Wettbewerb durch Ghisleni Partner AG, Gutenbergstrasse 14, 8640 Rapperswil

#### Projekt: Kostenvergleich Wettbewerb zu Studie mit Turnhalle Standort Heimat

	Wettbewerbsprojekt LIN inkl. Umbau Gemeindesaal	Studie mit Turnhalle Heimat inkl. Umbau Gemeindesaal	Vergleich, Veränderung	Fr.	%
<b>BKP 1 Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>500'000</b>	<b>620'000</b>	zusätzliche Baustelle, Mehrfläche Infrastruktur	<b>120'000</b>	<b>124.0%</b>
<b>BKP 2 Gebäude</b>	<b>23'230'000</b> 24'175 m <sup>3</sup> 5'468 m <sup>2</sup>	<b>25'590'000</b> m <sup>3</sup> + 108.0% m <sup>2</sup> + 118.1%	+ 8% Konstruktionsfläche, Mehrvolumen aus Werk- und Nebenräumen +18% Konstruktionsfläche, Mehrfläche aus Werk- und Nebenräumen	<b>2'360'000</b>	<b>110.2%</b>
<b>BKP 4 Umgebung</b>	<b>exkl. Kunstrasenspielfeld</b> 1'480'000	<b>exkl. Kunstrasenspielfeld</b> 1'880'000	Zusätzliche Umgebungsfläche Turnhalle, Schulhaus gleichbleibend	<b>400'000</b>	<b>127.0%</b>
<b>BKP 5 Bau Nebenkosten</b>	<b>1'130'000</b>	<b>1'300'000</b>	Zusätzliche Erschliessungskosten, Gebühren	<b>170'000</b>	<b>115.0%</b>
<b>BKP 6 Reserven</b>	<b>1'260'000</b>	<b>1'380'000</b>	Grösseres Risiko da unbekannter Baugrund am Bauplatz Heimat	<b>120'000</b>	<b>109.5%</b>
<b>BKP 9 Ausstattung</b>	<b>1'400'000</b>	<b>1'400'000</b>	Gleichbleibend	<b>0</b>	<b>100.0%</b>
<b>Total BKP 1-9</b>	<b>29'000'000</b>	<b>32'170'000</b>	mit Reserven	<b>3'170'000</b>	<b>110.9%</b>
<b>Total BKP 1-9</b>	<b>27'740'000</b>	<b>30'790'000</b>	ohne Reserven	<b>3'050'000</b>	<b>111.0%</b>
<b>Reduktion Umbau Gemeindesaal</b>		<b>1'000'000</b>	Umbaumaßnahmen am Gebäude Gemeinde-saal, Einbau des IV WC und Fassadenverkleidung im Abbruchbereich. (grobe Annahme des Kostenplaners)	<b>1'000'000</b>	<b>3.2%</b>
<b>Total BKP 1-9</b>	<b>27'740'000</b>	<b>29'790'000</b>	ohne Reserven	<b>2'050'000</b>	<b>107.4%</b>

#### FAZIT SCHULHAUS im Dorfzentrum, TURNHALLE als Einzelbauwerk Standort Heimat im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt:

**Das Freistellen der Turnhalle als Einzelbauwerk hat Einfluss auf die Gesamtkosten.**

BKP 1: Die Vorbereitungsarbeiten werden aufgrund der zusätzlichen Bauparzelle grösser.

BKP 2: Das Gebäudevolumen wurde durch die neu im Schulhaus untergebrachten Werk- und Nebenräume grösser. Zudem wird durch das Freistellen der Turnhalle die Konstruktionsfläche erhöht.

BKP 4: Die zu bearbeitende Umgebungsfläche vergrössert sich um ca. 6'000 m<sup>2</sup>. exkl. Kunstrasensportfeld.

BKP 5: Die Baunebenkosten werden durch die zusätzliche Erschliessung grösser.

BKP 6: Die Reserven müssen aufgrund des grösseren Bauvolumens und dem unbekannten Baugrund Heimat erhöht werden (Reserven stehen im Verhältnis zu den Baukosten).

BKP 9: Die Ausstattung ist gleichbleibend.

OPTIMIERUNGSPOTENTIAL:	Massnahmen:	Fr. in Mio Fr.
Reduktion der Ummauernmassnahmen am Gebäude Gemeindesaal, Minimalvariante Einbau des IV WC	Genaue Kostenermittlung im Vorprojekt	0.2 Mio. Fr.
Anpassung der MWST von Heute 7.7% auf 8.1%, ab 1. Januar 2024		- 0.111 Fr.
Werkräume wieder wie im Wettbewerb zurück in den Ummabereich, Reduktion UG (Werken und Materialräume)	Genaue Kostenermittlung im Vorprojekt	1.1-1.4 Mio Fr.
<b>TOTAL Sparpotential</b>		<b>1.2-1.5 Fr.</b>

PLAUSIBILISIERUNG von ihrBAUmanager GmbH:	Bauart:	Grundlagen zur Kostenberechnung:
Vergleichsobjekt: Neubau Turnhalle Gerhalde, Turnhalle einfach	570 Fr./m <sup>3</sup> Massivbau 4'120 Fr./m <sup>2</sup>	Die Kostenberechnung basiert auf den Grundlagen der Wettbewerbskostenberechnung.
Vergleichsobjekt: Neubau Turnhalle Eschlikon, Turnhalle einfach	530 Fr./m <sup>3</sup> Massivbau	<b>Fazit Plausibilisierung:</b> Die grossvolumige Turnhalle am Standort Heimat ist mit den durchschnittlich 833,- Fr./m <sup>3</sup> im Vergleich zu anderen bereits erstellten Turnhallen eher im oberen Preissegmet. Aufgrund der Preisbasis Wettbewerb kamen diese Kosten zusammen. Aufgrund der Vergleichswerte erachten wir es als möglich, dass die Franken pro Kubikmeter Turnhallenvolumen sich reduzieren. Andernfalls verschieben sich die hohen Kubikmeterkosten Kosten der Turnhalle auch in den Neubau des Schulhauses. Das Vergleichsobjekt Tagesbetreuung Hebel St. Gallen ist mit den Neubaukosten des Schulhauses identisch. Eine Umverlagerung der Kosten aus der Turnhalle in das Schulhaus ist denkbar.
Vergleichsobjekt: Neubau Turnhalle Heiden, Turnhalle dreifach	560 Fr./m <sup>3</sup> Mischbauweise 2'842 Fr./m <sup>2</sup>	Kubikmeter Turnhallenvolumen sich reduzieren. Andernfalls verschieben sich die hohen Kubikmeterkosten Kosten der Turnhalle auch in den Neubau des Schulhauses. Das Vergleichsobjekt Tagesbetreuung Hebel St. Gallen ist mit den Neubaukosten des Schulhauses identisch. Eine Umverlagerung der Kosten aus der Turnhalle in das Schulhaus ist denkbar.
Vergleichsobjekt: Neubau Tagesbetreuung Hebel	1'066 Fr./m <sup>3</sup> Holzbauweise 3'765 Fr./m <sup>2</sup>	<b>Basis für Vorprojekt:</b> Für eine genauere Kostenanalyse empfehlen wir der Bauherrschaft sich für eine Variantenstudie zu entscheiden und diese in der Vorprojektpause zu detaillieren.
<b>Weiters Vorgehen:</b>		

Rev. IBM AH 08.08.2023 17.01.2023 Ghisleni Partner AG, mb

## h) Finanzierung

Die geplante Investition für Schulhaus und Sportwelt ist über 33 Jahre linear in der Erfolgsrechnung abzuschreiben, wobei das bisherige Schulhaus und das Inventar bis zum Baubeginn komplett amortisiert sind.

Zur Finanzierung des Schulhausneubaus und der «Sportwelt Heimat» ist der Verkauf der Baulandreserven in der «Oberweid» sowie die Verwendung des Erlöses aus dem Bauland «Steinbüchel» vorgesehen. Mit diesen Einnahmen lässt sich ein spürbarer Teil der Baukosten decken.

Bei der Wahl zur Projektstudie «Sportwelt Heimat» wäre je nach Wunsch der Bevölkerung zusätzlich auch eine Veräußerung der Grundstücke Nr. 809 und 945 (heutiges Kindergartenareal) möglich. Wobei aufgrund der Berechnung aus dem Gutachten bzgl. Standortentscheid dafür mit einem Mindestlerlös von Fr. 1'416'800 gerechnet werden kann.

Die Vorschläge zur Finanzierung werden bei einem künftigen Kreditantrag an die Bürgerschaft (Baukredit) nochmals dezidiert erläutert. Es kann aber heute schon als gesichert gelten, dass rund ein Drittel der Kosten vorfinanziert sind und ein weiterer Drittel durch Bodenerlöse realisiert werden kann. Der Schulhausneubau und die Sportwelt Heimat hätten somit die ersten 20 Jahre keinen Einfluss auf den Finanzaushalt. Während dieser Zeit können neue Rücklagen angelegt werden, womit die Abschreibungsrate auch für die übrigen 13 Jahre finanziert werden können. Das Gesamtprojekt kann somit grundsätzlich ohne Einwirkung auf den Steuerfuss und das laufende Budget finanziert werden.

## i) Zusammenfassung / Empfehlung

Durch die Loslösung der Sportinfrastruktur vom Schulhaus kann ein attraktiveres Schulareal mit grosszügigen Aussenanlagen geschaffen werden. Diese sanften Aussenanlagen ergänzen den Gemeindesaal als kultureller Treffpunkt im Dorfzentrum optimal. Der Belegungsdruck auf die Räumlichkeiten im Schulhaus und im Gemeindesaal wird reduziert und erlaubt eine langfristige, bedarfsgerechte Weiterentwicklung in den nächsten Jahrzehnten. Mit der Sportwelt Heimat kann eine solide Basis im Sport- und Freizeitbereich geschaffen werden, die auch den künftigen Generationen Weiterentwicklungs- und Anpassungsmöglichkeiten bietet.

Die Kosten für Schulhaus und Sportwelt Heimat belaufen sich gemäss Kostenvergleich auf rund Fr. 29'790'000 und sind für die Gemeinde Eggersriet über den gesamten Zeitraum gerechnet problemlos finanziert. Der Kostenvergleich zeigt zudem auf, dass die Mehrkosten der Sportwelt Heimat unter Berücksichtigung der Einsparungsmöglichkeiten beim Schulhaus lediglich rund Fr. 2'050'000 betragen. Stellt man diese Mehrkosten dem dadurch geschaffenen, langfristigen Entwicklungspotenzial und den daraus resultierenden Möglichkeiten für Vereine und Schulbetrieb gegenüber, ergibt sich ein massiver Mehrwert. Die gesamte Investitionssumme wird via Erfolgsrechnung über einen Zeitraum von 33 Jahren abgeschrieben. Zur Finanzierung können entsprechende Baulandreserven bei Bedarf veräussert werden. Mit den bisherigen Reserven und allfälligen Veräusserungen könnten rund 2/3 der gesamten Investitionssumme bereitgestellt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt die Entflechtung von Schul- und Sportanlage und das Schaffen einer zukunftsgerichteten Grundlage, die sich an den Bedürfnissen der künftigen Generationen ausrichtet. Der Bevölkerung wird die Annahme der Projektstudie «Sportwelt Heimat» und deren Berücksichtigung in der Weiterbearbeitung des Schulhausneubaus im Dorf empfohlen.

## j) Konsequenzen bei einem «Nein»

Sollte die Bürgerschaft das Konzept zur «Sportwelt Heimat» ablehnen, wird das ursprüngliche Siegerprojekt des Schulhausneubaus im Detail ausgearbeitet. Sobald die nötigen Planungsarbeiten dafür abgeschlossen sind, wird der Bürgerschaft das Vorprojekt inkl. Baukredit zur Annahme unterbreitet.

Bei einer Ablehnung des Konzepts zur «Sportwelt Heimat» muss allen Beteiligten klar sein, dass es während der Bauphase des Schulhauses zu starken Einschränkungen im öffentlichen Leben, insbesondere für das Vereinsleben und den Jugendsport kommen wird. Mit dem Projekt «Sportwelt Heimat» lassen sich währenddessen nicht alle Einschränkungen der Vereine und Schülerinnen und Schüler vermeiden, jedoch deutlich reduzieren. Sollte sich künftig das Bedürfnis nach grösseren Aussenanlagen im Schulareal und Sportbereich verstärken und zur Handlung zwingen, käme die Auslagerung deutlich teurer, da ein entsprechender Umbau im Schulareal und Neubau in der Heimat zusätzlich zu Buche fallen würde. Diese Nutzung von Synergien und Einsparungsmöglichkeiten beim Schulhausneubau sind nur zum jetzigen Zeitpunkt im Rahmen einer ganzheitlichen, nachhaltigen Planung noch möglich.

## k) Antrag an die Bürgerschaft

Gestützt auf diese Ausführungen stellen wir Ihnen, geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger, folgende Anträge:

1. Die Projektstudie «Sportwelt Heimat» wird gutgeheissen. Der Gemeinderat wird eingeladen, die Projektstudie «Sportwelt Heimat» bei der Weiterbearbeitung des Schulhausneubaus im Dorf und dem Bauablauf zu berücksichtigen.
2. Die Investition des bisherigen Planungskredits von Fr. 440'000.00 zuzüglich MWST ist mit bereits entstandenen Kosten von ca. Fr. 60'000.00 abzuschliessen. Für die Weiterbearbeitung des Projektes wird ein Planungskredit von Fr. 610'000.00 zuzüglich MWST gesprochen.

