

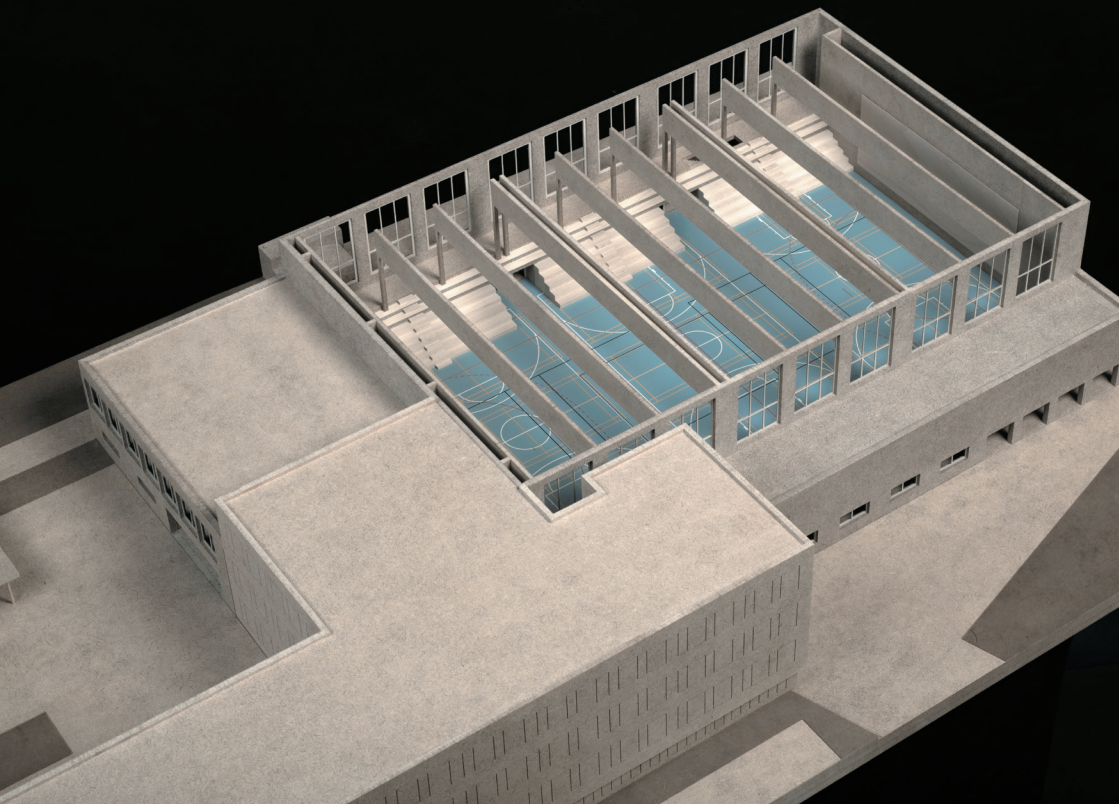
Gemeinde Heiden
im Appenzellerland über dem Bodensee
www.heimen.ch



Gemeindevverwaltung
Gemeinde Heiden
Rathaus
Kirchplatz 6
9410 Heiden

**Abstimmung vom
22./23. September 2018**

**Ersatzneubau Sporthalle Gerbe
mit Zusatzoption**



Das Wichtigste in Kürze

* **Einleitung**

Seite 4

Am 29. November 2015 haben die Stimmberechtigten den Wettbewerbs- und Projektkredit für den Ersatz der Turnhalle Gerbe durch eine Dreifachsporthalle von 1,08 Mio. Franken knapp abgelehnt. Der Gemeinderat hält aufgrund des Sanierungsbedarfes der Gerbe- und Asylturnhalle weiterhin am Standort Gerbe fest. Eine Halle soll dort gebaut werden, wo sie auch genutzt wird. Die Nachfrage nach mehr Hallenkapazität ist ausgewiesen.

* **Ausgangslage**

Seite 4

Die in die Jahre gekommenen Sporthallen Gerbe und Asyl erfüllen die heutigen Anforderungen an den Schul- und Vereinssport seit Jahren nicht mehr. Anstatt diese für rund 5,4 Mio. Franken zu sanieren, soll der Bedarf nach mehr Hallenkapazität mit dem einer neuen Dreifachturnhalle in unmittelbarer Nähe zur Schule abgedeckt werden. Heute müssen Schulklassen von der Gerbe in die Wieshalle ausweichen und Vereine ihre Trainingseinheiten reduzieren oder auslagern.

* **Gründe für eine Dreifach-Halle**

Seite 5

Das Bedürfnis nach einer grossen Halle besteht und wird sich auch in Zukunft verstärken (Sportanlagenkonzept). Steigende Schüler- und Einwohnerzahlen belegen dies. Mit der Option Mehrzwecknutzung kann die Halle auch für grössere Anlässe benutzt werden und wird die Wieshalle als Veranstaltungsort ergänzen oder sogar ablösen.

* **Vorgaben für das Vorprojekt**

Seite 6

Die definierten Aufgaben und Rahmenbedingungen für das jetzt vorliegende Vorprojekt haben das Ziel, eine möglichst hohe Planungs- und Kostensicherheit zu erlangen. Der Gemeinderat hat den Kredit für das Vorprojekt im September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen. Das Vorprojekt bildet die Basis für die Abstimmung über den Baukredit.

* **Vorprojekt**

Seite 10

Der Ersatzneubau Sporthalle Gerbe schliesst nahtlos an die bestehende Schulanlage an und integriert auch den bestehenden Zivilschutzraum im Untergeschoss. Um diesen herum gruppieren sich Nebenräume wie Garderoben, Duschen und WC, welche auch vom Sportplatz her zugänglich sind. Der Hauptzugang zur Sporthalle erfolgt über das neue Eingangsfoyer des Schulhauses. Zuschauer können von der Galerie das Geschehen in der Halle beobachten. Die Sporthalle ist in drei separate Hallen unterteilbar. Der Hallenboden ist ohne spezielle Abdeckung auch für die Mehrzwecknutzung geeignet.

Mit der Mehrzweckoption kann mit der ausziehbaren Tribüne Platz für weitere 300 Zuschauer geschaffen werden oder die Halle als Veranstaltungsraum für bis zu 800

Personen genutzt werden. Die Mehrzwecknutzung umfasst auch entsprechende Licht- und Toninstallationen für den Betrieb der Bühne sowie ein angepasstes Lüftungskonzept.

*** Kosten**

Seite 12

Die Kosten für das Projekt Ersatzneubau Sporthalle Gerbe betragen 14,7 Mio. Franken. Der grösste Teil entfällt mit 11,9 Mio. Franken auf die Gebäudekosten. Die restlichen knapp drei Millionen Franken verteilen sich auf Vorbereitungsarbeiten, Betriebseinrichtungen, Umgebungsgestaltung sowie die Ausstattung und einen Reservebetrag für Unvorhergesehenes. Die Mehrkosten für den als Option vorgesehenen Ausbau der Sporthalle Gerbe für grössere Sport- und Kulturveranstaltungen betragen 1,5 Mio. Franken.

*** Finanzierung/Abschreibung**

Seite 13

Die jährlichen Abschreibungskosten betragen 367'500 oder 405'000 Franken mit Erweiterung. Dazu kommen die Unterhalts- und Betriebskosten von geschätzten 150'000 Franken (inkl. Zusatzstellenprozente für Hauswart). Das Fremdkapital ist infolge der tiefen Zinslage günstig zu beschaffen. Aufgrund der erfreulichen Entwicklung ist aktuell keine Steuererhöhung geplant.

*** Realisierung/Terminplan**

Seite 13

Bei einem Ja zum Kredit wird das Planerwahlverfahren lanciert und anschliessend folgt die Projektierung. Der Baubeginn ist auf Sommer 2020 geplant und der Bezug der Halle sollte dann im Herbst 2021 erfolgen.

*** Planerwahlverfahren**

Seite 13

Mit dem Planerwahlverfahren wird für die Realisierung des Ersatzneubaus Sporthalle Gerbe der am besten geeignete Partner mit dem qualitativ und wirtschaftlich besten Angebot gesucht. In der Kostenrechnung ist das Planerwahlverfahren mit 100'000 Franken budgetiert.

*** Nach der Abstimmung**

Seite 14

Bei einer Zustimmung zum Baukredit wird die Gerbehalle abgerissen und das Projekt realisiert. Die Asylturnhalle wird einer noch zu definierenden Nutzung zugeführt. Bei einer Ablehnung bleiben die beiden Hallen bestehen und müssen mit Kosten von rund 5,4 Mio. Franken saniert werden. Dem Mehrbedarf an Hallenraum wird damit aber nicht Rechnung getragen und auch die Anforderungen der Schule an kurze Transferwege bleiben damit für die nächsten 15-20 Jahre unerfüllt.

*** Antrag des Gemeinderates**

Seite 15

Der Gemeinderat Heiden beantragt Ihnen, den beiden Kreditanträgen für den Ersatzneubau und der Zusatzoption zuzustimmen.

Einleitung

Am 29. November 2015 haben die Stimmberechtigten den Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 1,08 Mio. Franken für den Ersatz der Turnhalle Gerbe durch eine Dreifachsporthalle knapp abgelehnt.

Der Gemeinderat hält auch nach dem Nein im Herbst 2015 an der Notwendigkeit einer Dreifachsporthalle und am Standort Gerbe fest. Die Sanierungskosten der bestehenden, den Anforderungen nicht mehr genügenden, Hallen Gerbe und Asyl würden bei gleichbleibender Hallenzahl einen Drittel des Neubaus einer Dreifachsporthalle betragen und stehen zudem in keinem Verhältnis zum Nutzen.

Breit abgestützte Rahmenbedingungen bildeten die Grundlagen für das Vorprojekt, welches im September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt wurde. Der Perimeter wurde eingegrenzt, das Raumprogramm optimiert, die angrenzende Liegenschaft bleibt bestehen und der Grenzabstand wird eingehalten. Das Referendum wurde nicht ergriffen und das Vorprojekt liegt nun vor.

Die von einem unabhängigen Kostenplaner überprüfte Kostenschätzung hat eine Genauigkeit von +/- 15 Prozent und bildet die Grundlage für den Kredit über 14,7 Mio. Franken und die Option Zusatznutzung Mehrzweckanlässe von 1,5 Mio. Franken, welche den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt werden.

Ausgangslage

2015 hat der Gemeinderat entschieden, einen Architekturwettbewerb für den Neubau einer Sport- und Mehrzweckhalle auf dem Gerbe-Areal durchzuführen. Die Stimmberechtigten von Heiden lehnten den Wettbewerbs- und Projektierungskredit von 1,08 Mio. Franken an der Urne am 29. November 2015 knapp ab. Der Gemeinderat und die Projektgruppe haben die möglichen Gründe für die Ablehnung evaluiert und beschlossen, dass Projekt einer Dreifach-Sporthalle Gerbe, welche auch die Asylturnhalle ersetzt, weiter zu verfolgen.

Die Projektgruppe wurde neu formiert und ergänzt, um neue Impulse zu erhalten und in der Bevölkerung breiter abgestützt zu sein. Aus Kostengründen und im Sinne einer raumorientierten Lösung hat der Gemeinderat entschieden, dass der geforderte Grenzabstand von neun Metern zur angrenzenden Liegenschaft «Steffen» eingehalten und das Projekt leicht redimensioniert werden muss. Weil die Notwendigkeit eines Wettbewerbsverfahrens ein grosser Kritikpunkt war, sollte zudem dem Auswahlverfahren besondere Beachtung geschenkt werden.

Um all diese Anforderungen prüfen zu können, hat der Gemeinderat im März 2017 40'000 Franken für die Durchführung einer Machbarkeitsstudie auf der Basis des geforderten Raumprogramms bewilligt. Die Anbindung an das Schulhaus Gerbe, die

Situierung der Halle direkt über der bestehenden Zivilschutzanlage sowie die engen Platzverhältnisse zwischen Sportplatz, bestehendem Schulhaus und Nachbarliegenschaft waren besondere Herausforderungen. Auf eine Tiefgarage wurde wegen den beschränkten Platzverhältnissen verzichtet. Daraus resultierte eine für die Projektgruppe optimale Variantskizze, in welcher das gesamte Raumprogramm enthalten ist, die Abläufe und Wege stimmen und auch die vorgesehenen Optionen für mögliche Nutzungserweiterungen (Bühne, Schulraum) enthalten sind.

Allerdings sind mit diesen Vorgaben der architektonischen Kreativität in Bezug auf die Gebäudestruktur Grenzen gesetzt. Der Gemeinderat hat entschieden, anstelle des ursprünglich vorgesehenen Architekturwettbewerbs ein sogenanntes Planerwahlverfahren durchzuführen. Dabei werden sowohl die Lage als auch die Struktur des Projektes genau definiert, bevor in einem offenen Verfahren die Architekten und Fachspezialisten ausgewählt werden, die dann das Projekt planen und ausführen.

Im Juni 2017 beschloss der Gemeinderat Heiden, dass ein Vorprojekt mit Kostenschätzung +/-15 Prozent Genauigkeit für eine Dreifachfach-Sporthalle mit Option Mehrzwecknutzung realisiert werden soll. Das Vorprojekt wurde, wie die bisherigen Sporthallen-Projekte, durch die Aschwanden Schürer Architekten AG, erarbeitet. Die ermittelten Kosten bilden die Basis für die jetzt anstehende Baukreditabstimmung. Die ermittelten Kosten wurden zusätzlich durch eine externe Stelle überprüft. Der vom Gemeinderat beschlossene Kredit von 230'000 Franken wurde im September 2017 dem fakultativen Referendum unterstellt. Dieses wurde nicht ergriffen und so konnte mit den Arbeiten für das Vorprojekt gestartet werden.

Gründe für eine Dreifach-Halle

Das Bedürfnis nach einer grossen Halle in Heiden besteht weiterhin und wird sich in Zukunft noch verstärken (Sportanlagenkonzept). Steigende Geburten-, Schüler- und Einwohnerzahlen belegen dies.

Schulsport. Für den Schulsport sind die bestehenden Turnhallen (inkl. Asylhalle) knapp ausreichend. Die Lage der bestehenden Hallen und die Unzulänglichkeit der Asylhalle zwingen jedoch die Schülerinnen und Schüler teilweise weite Wege zwischen den Schulhäusern und den Hallen zurückzulegen. Eine Erweiterung des Angebots am Standort Gerbe würde diese Nachteile entscheidend reduzieren. Bei Bedarf könnten in der neuen Gerbehalle bis zu drei Schulsporteinheiten parallel stattfinden.

Vereinssport. Bedarf an weiteren Halleneinheiten besteht für die Sportvereine vor allem im Winter. Heute müssen während der Wintermonate etliche Trainingseinheiten reduziert, gestrichen oder ausgelagert werden, weil die vorhandenen Hallenkapazitäten den Bedarf nicht abdecken können. Im Sommer wird das Problem durch die Nutzung der Aussenplätze etwas entschärft.

Mit dem Bau der Dreifach-Sporthalle anstelle der bestehenden Turnhalle Gerbe würde gleichzeitig die Nutzung der Turnhalle Asyl wegfallen. Damit stünden auf dem Gerbeareal neu insgesamt drei anstelle der bisherigen zwei Halleneinheiten zur Verfügung. Indem diese Einheiten wahlweise entweder einzeln oder zusammengefasst als eine grosse Halle benutzt werden könnten, würde sich zusätzlich zur Vergrösserung des Angebots auch die Flexibilität zur Nutzung der Hallen verbessern.

Belegungskapazität der Sporthallen mit neuer Dreifachhalle

Wieviel Hallenraum gewinnen wir mit einer neuen Dreifachhalle



Nach dem Neubau der Dreifachhalle Gerbe und einer neuen Hubtrennwand in der Turnhalle Wies und unter Berücksichtigung der Umnutzung der kleinen Asylhallen sieht die Belegungskapazität der Turnhallen in Heiden folgendermassen aus:



Mehrzwecknutzung. Eine Dreifachsporthalle ist vielseitig nutzbar, vor allem aber auch geeignet für überregionale Schulsport- und Sportanlässe, Grossanlässe wie Delegiertenversammlungen oder grössere kulturelle Anlässe. Mit der Ausziehtribüne kann je nach Bedarf Platz für bis zu 300 Zuschauer geschaffen werden. Die variable Bühneneinrichtung kann je nach Anforderung für Konzert, Theater, etc. eingesetzt werden. Der Hallenboden ist so konzipiert, dass er für die Mehrzwecknutzung nicht abgedeckt werden muss. Die Mehrzwecknutzung ist für Grossanlässe vorgesehen und deckt die Bedürfnisse mit Besucherzahlen, welche weit über der Kapazität des Kurssaals liegen. Ein Nutzungskonzept dazu wird zeitgerecht erstellt.

Vorgaben für das Vorprojekt

Die Erarbeitung des Vorprojekts durch die Aschwanden Schürer Architekten AG wurde dann aufgrund der nachstehend aufgelisteten Vorgaben an die Hand genommen. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die beiden Abstimmungsvorlagen.

Zielvorgabe. Im Rahmen des vom Gemeinderat und Stimmvolk bewilligten Kredites soll ein Vorprojekt inklusive Kostenschätzung +/- 15% für eine neue Dreifach-Sporthalle mit Option Mehrzwecknutzung auf dem Gerbe-Areal entwickelt werden mit dem Ziel, eine möglichst hohe Planungssicherheit (und damit auch Kostensicherheit) zu erlangen. Die ermittelten Kosten sollen die Grundlagen für die anschliessende Baukreditabstimmung bilden.

Nebst einer Basisvariante (Nutzung für Schul- und Vereinssport inkl. bauliche Vorkehrungen für weitere Optionen, aber ohne Veranstaltungen) sind weitere Optionen aufzuzeigen und die Kosten dazu separat auszuweisen (Sport- und Kulturanlässe für 300 / 800 Personen).

Aufgabenstellung Vorprojekt

Das Gebäude soll das verlangte Raumprogramm unter Berücksichtigung aller betrieblichen und funktionalen Zusammenhänge optimal aufnehmen und sämtliche Anschlüsse und Schnittstellen an die bestehenden Gebäude gewährleisten.

Die Nutzerbedürfnisse sind soweit möglich bereits vorher abzuklären und in das Vorprojekt einfließen zu lassen. Dazu sollen die Meinungen aus entsprechenden Arbeitsgruppen mit einbezogen werden. Die Vorgaben sind fundiert auszulegen, damit wesentliche und folglich auch kostenrelevante Projektanpassungen aufgrund geänderten oder nicht von Anfang an erfassten Nutzeranforderungen vermieden werden können.

Für das Vorprojekt wurden folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt:

Die Hallentypologie und Geräteraum. Die Sporthalle weist eine Grösse von 48x24 Meter auf und kann mit Hubfaltwänden in drei Einheiten unterteilt werden. Die Halle wird von Schule und verschiedenen Vereinen als Spielhalle genutzt, eine Einheit soll als Geräteturnhalle eingerichtet werden (Ring, Reck, etc.). Der Geräteraum ist kleiner als in der BASPO-Norm vorgesehen, die Einrichtung dazu ist mit den entsprechenden Nutzern abgeklärt.

Erschliessung Zugänge. Die Erschliessung muss über den bestehenden Pausenplatz erfolgen. Die Nutzer der Schule wie auch der Sporthalle betreten das Gebäude über denselben Eingang, wobei die Schule abgeschlossen werden kann (wie bisher). Ein weiterer Zugang muss vom Aussensportfeld möglich sein. Die Anlieferung der Sporthalle kann von der Rückseite erfolgen. Die Anlieferung für das Office erfolgt über den Eingang.

Garderoben. Sechs Garderoben mit drei Dusch- und Trocknungseinheiten müssen entsprechend der Veranstaltung flexibel genutzt werden können und müssen von der Sporthalle wie auch vom Aussenplatz her optimal zugänglich sein.

Schmutzgang/Saubergang. Da die Garderoben von den Sporthallen wie auch vom Aussenplatz her zugänglich sein müssen, ist eine Trennung der Verkehrswege in einen Schmutzbereich (vor dem Passieren der Garderoben) und einen Sauberbereich (Weg zwischen Garderobe und Sporthalle) für einen effizienten Betrieb zwingend.

Zivilschutzanlage. Die bestehende Zivilschutzanlage muss erhalten werden. Eine der Sporthallen-Garderobe ist so auszubilden, dass sie bei Bedarf mit einfachen Mitteln abgetrennt und von den Nutzern der Zivilschutzanlage genutzt werden kann.

Bestehendes Schulhaus. Am Schulhaus Gerbe wird im Rahmen der Bauarbeiten keine Sanierung durchgeführt. Der bestehende Schüleraufenthalt muss dem Sporthallenprojekt weichen und erhält einen neuen Ort im Eingangsbereich.

Erweiterungsmöglichkeiten Schulanlage. Das Schulhaus Gerbe muss um zwei Klassenzimmer und einem Gruppenraum erweitert werden können. Das Sporthallenprojekt ist so auszulegen, dass diese Erweiterung zu einem späteren Zeitpunkt problemlos möglich ist.

Aussengeräteraum. Der bestehende Aussengeräteraum dient auch als Vereinsraum. Diese Nutzung muss in der gleichen Art und Weise möglich sein.

Bestehendes Fussballfeld. Die Sanierung des bestehenden Fussballfeldes Gerbe ist nicht Teil des Sporthallenprojekts. Der Sportbetrieb muss nach Möglichkeit aufrechterhalten werden. Das Fussballfeld darf nicht für die Bauarbeiten, z.B. als Installationsplatz benutzt werden.

Energie und Nachhaltigkeit. Die neue Sporthalle soll bezüglich Energie und Nachhaltigkeit vorbildlich geplant und ausgeführt werden (nahe Minergie Standard). Die benötigte Wärmeenergie muss weiterhin aus dem Fernwärmeverbund Bissau zugeführt werden. Die Lüftung der Sporthalle ist für den Sportbetrieb inkl. 300 Zuschauer auszulegen, bei der Option Mehrzwecknutzung für 800 Personen.

Parkplätze. Im Rahmen des Sporthallenprojekts wird keine Tiefgarage erstellt und es werden nur die Aussenparkplätze, welche sich durch die Situierung der Sporthalle ergeben, erstellt. Für die Schulen und Mehrzweckhallen sind die VSS-Normen massgebend, es kann ein Anpassungsfaktor von mindestens 70 Prozent angewendet werden. Somit müssten 40, respektive 112 Parkplätze nachgewiesen werden. Dazu besteht ein Parkierungskonzept der Gemeinde. Ein Verkehrskonzept wird bis zur Inbetriebnahme der Halle erstellt.

Angrenzende Liegenschaften. Mit den Nachbarn wurden Gespräche über das Projekt wie auch die Baustellenzufahrt geführt. Zu der direkt angrenzenden Liegen-

schaft «Steffen» wird der erforderliche Grenzabstand von neun Metern eingehalten. Das Grenzbaurecht mit dem Kanton (Spital) und dem Betreuungszentrum ist verhandelt.

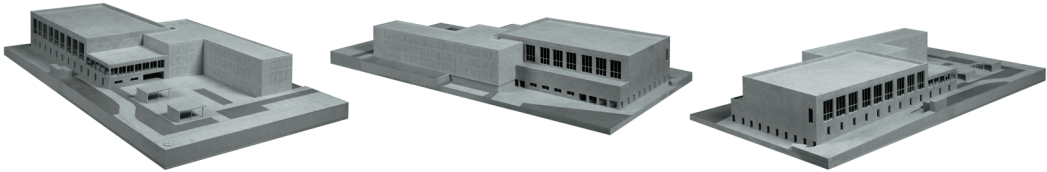
Raumprogramm. Die definierte Fläche bildet die Basis aller im Neubau zu realisierenden Räume. Zusätzlich ist der aufgehobene Schüleraufenthaltsraum zu ersetzen.

Raumprogramm

Nr.	Bezeichnung	Anzahl	Grösse	Total	Bemerkungen
1	Turn- und Sportbereich			1'392	
1.1	3-fach Sporthalle	1	1'196	1'196	in 3 Einzelhallen mit Hubfaltwände unterteilbar
1.2	Ausziehbühne	3	12	36	zusätzlicher Platz für 300 Zuschauer
1.3	Geräteraum	1	160	160	Raumtiefe mind. 5m
2.	Garderobenbereich			247	
2.1	Garderoben	6	22	132	mit Schmutz- und Saubergang erschlossen
2.2	Duschen gross	2	20	40	inkl. vorgelagertem Trocknungsraum
2.3	Duschen klein	2	12	24	inkl. vorgelagertem Trocknungsraum
2.4	Lehrergarderobe	1	18	18	muss nicht geschlechtergetrennt sein
2.5	Sanitätszimmer	1	15	15	
2.6	Toiletten Sportbereich	1	18	18	
2.7	Vereinschränke*	20	-	-	sind in den Erschliessungsflächen einzuplanen
3	Eingangs- und Publikumsbereich			397	
3.1	Eingangshalle/Foyer	1	182	182	gemeinsam mit Schulbetrieb
3.2	Galerie	1	85	85	
3.3	Küche/Office	1	36	36	inkl. Abgabestelle
3.4	Magazin für Gastwirtschaft	1	36	36	Lager für Mobiliar, Esswaren und Getränke
3.5	Schüleraufenthalt	1	40	40	
3.6	Toiletten Publikumsbereich	1	18	18	
4	Mehrzwecknutzung			120	
4.1	Bühne*	1	125	125	Bühnenfläche 18x6.8m
4.2	Lager Bühne	1	120	120	kann im UG sein, sofern über Lift gut erreichbar
5	Infrastruktur/Technik			290	
5.1	Hallenwartraum	1	15	15	mit bestehendem Putzraum kombinierbar
5.2	Reinigungsgeräteraum	1	10	10	mit bestehendem Putzraum kombinierbar
5.3	Haustechnik	1	140	140	
5.4	Aussengeräteraum	1	125	125	dient auch als Vereinsraum
Gesamtnutzungsfläche				2'446m²	*) nicht im Total enthalten

Vorprojekt

Das erarbeitete Vorprojekt wird im Folgenden kurz zusammengefasst. Falls Sie an der detaillierten Beschreibung interessiert sind, wenden Sie sich bitte an die Gemeindekanzlei.



Projektbeschreibung. Die im Vorprojekt geplante Sporthalle fügt sich perfekt in die bestehende Situation ein: begrenzt im Norden durch die Grundstücksgrenze, im Osten durch den Grenzabstand zum Haus «Steffen», im Süden durch das Fussballfeld, schliesst das Gebäude nahtlos an die bestehende Schulanlage an und integriert auch den darunter liegenden bestehenden Zivilschutzraum.

Man betritt die Schul- und Sportanlage über eine grosszügige, zweigeschossige Eingangshalle, welche tagsüber von der Schule und abends von den Vereinen genutzt wird; bei Bedarf kann das Betreten des Schulhauses über eine innenliegende Tür vermieden werden. Direkt an diese Eingangshalle grenzt die unterteilbare Dreifachsporthalle. Die Erschliessung der Sporthalle erfolgt entweder direkt von der Eingangshalle her oder über einen seitlichen Korridor. Sportler gelangen über die im Untergeschoss gelegenen Garderoben nach dem Schmutz- und Saubergang-Prinzip in die Halle. Zuschauer erreichen die Galerie mit optionaler ausziehbarer Zuschauertribüne über eine Treppe direkt von der Eingangshalle her.

Die zweigeschossige Eingangshalle mit Galerie dient im Zuschauerbetrieb als Ankunfts- und Kommunikationsbereich. Angrenzend an die Eingangshalle liegt ein Office mit Lagerraum; im oberen Geschoss befindet sich eine offene Galerie, welche bei Anlässen z.B. als Festwirtschaft oder als Garderobe genutzt werden kann. Im normalen Schulbetrieb dient die Galerie als Schüleraufenthaltsraum mit abtrennbarer Teeküche.

Die Sporthalle ist entweder als Einheit nutzbar und kann so mit einer ausziehbaren Tribüne mit rund 300 Zuschauerplätzen erweitert werden. Im Schul- und Vereinsbetrieb ist die Halle mittels Hubfaltwänden in drei Einzelhallen unterteilbar; diese können separat erschlossen werden und haben je Halle einen Zugang zum gemeinsamen Geräteraum.

Die Sporthalle kann künstlich belüftet werden.

Optional besteht die Möglichkeit, die Halle für Mehrzwecknutzungen auszurüsten. Direkt an die hintere Hallenwand grenzt eine Raumschicht an, von welcher aus eine ausklappbare Bühne betrieben werden kann. Diese Raumschicht kann von zwei Seiten erschlossen werden und ist über einen grosszügigen Warenlift mit dem Untergeschoss verbunden. So ist gewährleistet, dass die Halle für Grossanlässe mit dem notwendigen Material ausgerüstet werden kann. Die Mehrzwecknutzung umfasst auch entsprechende Licht- und Toninstallationen für den Betrieb der Bühne sowie ein angepasstes Lüftungskonzept.

Im Untergeschoss befindet sich neben den Garderoben, den Technikräumen und dem Anlieferungsbereich der Aussengeräteraum, welcher auch als Vereinsraum dient. Diesem Raum vorgelagert ist ein befestigter Aussenbereich, welcher bei Anlässen von den Vereinen genutzt werden kann.

Die zukünftige Erweiterung des Schulhauses um zwei Klassenzimmer und einen Gruppenraum ist auf dem Dach des Foyers möglich; die Tragkonstruktion wurde entsprechend ausgelegt und das Dach abgesenkt, so dass allfällige Installationen über dem Dach geführt werden könnten.

Materialisierung. Für die Kostenberechnung der Materialisierung (Boden, Wand- und Deckenbeläge) wurden durchschnittliche Werte eingesetzt. So hat der ausgewählte Planer möglichst viel Spielraum.

Fachplanerkonzepte. Die hinzugezogenen Fachplaner haben sich intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt und sich aufeinander abgestimmt. Die Konzepte wie auch das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Ausschreibung bei der Auswahl des Planungsbüros.

Baustelleneinrichtung. Aufgrund der engen Platzverhältnisse wird die Bauplatzinstallation im Bereich des heutigen Pausenhofs organisiert. Zudem muss die Anlieferungsstrasse (Privatstrasse) für das benachbarte Betreuungs-Zentrum ab Gerbestrasse bis zum Abbau des Gerüsts und der Wiederherstellung der Umgebungsbeläge gesperrt werden. Die Anlieferung soll während der Bauzeit von der Asylstrasse aus erfolgen.

Betrieb während Bauzeit. Der Schulbetrieb wird während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten. Weil auch der Haupteingang umgestaltet wird, wird für die Schule ein provisorischer, behindertengerechter Zugang beim Pausenplatz erstellt. Als provisorischer Pausenplatz dient die Fläche südlich des Schulhauses, zwischen Skaterpark und Sefar-Gebäude. Den Sportunterricht absolvieren die Lernenden in der Asyl- und Wieshalle. Nebst der Aufrechterhaltung des Schulbetriebs muss auch die Benutzung des Fussballfeldes während der Bauzeit gewährleistet sein.

Kosten

Die Kostenschätzung basiert auf den Plänen sowie den Schätzungen der Fachplaner und umfasst das Vorprojekt und alle anfallenden Kosten von der Ausschreibung des Planerwahlverfahrens über die Planung des Projektes, die Bauplatzinstallation, den Bau und die abschliessende Umgebungsgestaltung. Die Kostengenauigkeit beträgt +/-15 Prozent. Für Reserven sind ca. fünf Prozent eingerechnet. Die Planerhonorare wurden aufgrund von Angaben der beigezogenen Fachplaner eingerechnet. Für die bereits geleisteten Arbeiten wurden ca. zehn Prozent des Gesamthonorars in Abzug gebracht. Die Kostenschätzung wurde von einer unabhängigen Drittfirma (Büro für Bauökonomie) geprüft.

Kostenübersicht

Bezeichnung		Basisprojekt	Sport- und Kulturanlässe Option
Beschrieb		Das Basisprojekt deckt alle Bedürfnisse für den Schul- und Vereinssport ab, jedoch ohne Veranstaltungen. Die baulichen Voraussetzungen für die Erweiterung mit der Option	Sporthalle mit Ausziehtribüne Ausrüstung Office und Ausstattung Foyer mit Mobiliar für Festwirtschaft. Erweiterung der Lüftung für Mehrzweckanlässe (800 Pers.) Klappbühne mit Bühneneinrichtung und Bühnentechnik Verdunkelungsvorrichtung Sporthalle
Kennwerte			
Gebäudefläche	GF	4'190 m ²	+0m ²
Gebäudevolumen	GV	25'888m ³	+0m ³
CHF/m ²	BKP 1-9	3'511.-	3'869.-
CHF/m ³	BKP 1-9	568.-	626.-
Kostenschätzung ± 15%			
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	BKP 1	646'000.-	
BKP 2 Gebäude	BKP 2	11'910'000.-	BKP 2 473'000.-
BKP 3 Betriebseinrichtung	BKP 3	530'000.-	BKP 3 800'000.-
BKP 4 Umgebung	BKP 4	372'000.-	
BKP 5 Nebenkosten	BKP 5	405'000.-	
BKP 6 Reserve	BKP 6	702'000.-	BKP 6 72'000.-
BKP 9 Ausstattung	BKP 9	145'000.-	BKP 9 155'000.-
Investitionskosten			
Total Option			+1'500'000.-
Gesamterstellungskosten		14'710'000.-	16'210'000.-

Betriebs- und Unterhaltskosten. Die jährlichen Betriebs- und Unterhaltskosten für die neue Dreifachsporthalle werden auf rund 150'000 Franken geschätzt. Diese setzen sich zusammen aus dem Hauswartsanteil sowie den Aufwendungen für Versicherung, Energie, Wasser/Abwasser, etc.

Finanzierung /Abschreibung

Die Investitionen in den Ersatzneubau von 14,7 Mio. Franken bzw. 16,2 Mio. Franken mit Zusatzoption müssen innert 40 Jahren amortisiert werden. Die ergibt einen jährlichen Abschreibungsbedarf von rund 367'500 Franken bzw. 405'000 mit Zusatzprojekt. Mit der ersten Abschreibung ist frühestens im Jahr 2022 zu rechnen. Der Gemeinderat Heiden geht davon aus, dass die erfreuliche Ertragssituation und die tiefe Zinslage auch in den kommenden Jahren anhalten. Damit sollte die Finanzierung der neuen Dreifachsporthalle keine Steuererhöhung zur Folge haben. Ob diese Prognose tatsächlich eintreffen wird, kann der Gemeinderat im heutigen Zeitpunkt jedoch nicht abschliessend beurteilen.

Terminplan

Urnenabstimmung Baukredit	23. September 2018
Planerwahlverfahren	bis März 2019
Start Projektierung	anschliessend
Baueingabe Bauprojekt	Mai 2020
Baubeginn	Sommer 2020
Bezug Sporthalle	Sommer 2021

Das Planerwahlverfahren

Die Gemeinde untersteht dem Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen und die entsprechende Verordnung von Appenzell Ausserrhoden. Die Gemeinde hat sich an die Grundprinzipien des Submissionsrechts zu halten. Daher kann die Projekt- und Ausführungsplanung nicht durch das gleiche Architekturbüro weiterbearbeitet werden, welche das Vorprojekt erstellt hat, sondern muss öffentlich ausgeschrieben werden.

Der Gemeinderat hat sich entschieden, aufgrund der eng begrenzten Perimeter und der Funktionalität der Sporthalle ein Planerwahlverfahren anstelle des Architekturwettbewerbs durchzuführen. Das Planerwahlverfahren wird von öffentlichen Bauherren in vergleichbaren Fällen häufig angewendet, da es faire Verhältnisse schafft (wie ein Wettbewerb) und kostengünstig ist. In der Kostenrechnung ist das Planerwahlverfahren mit 100'000 Franken budgetiert.

Mit dem Planerwahlverfahren wird für eine Planungsaufgabe der am besten geeignete Partner mit dem qualitativ und wirtschaftlich besten Angebot gesucht. Für die Beurteilung der Angebote ist ein planerischer Lösungsansatz erforderlich. Dieser besteht aus skizzenhaften Lösungsvorschlägen für einzelne Aspekte der Bauaufgabe. Eine Honorarofferte ergänzt das Angebot.

Das Planerwahlverfahren wird von einem Bewertungsgremium (Jury) begleitet. Dieses umfasst mindestens drei Personen und soll so zusammengesetzt sein, dass die Qualifikationen für eine fachlich kompetente Beurteilung abgedeckt sind.

Um das Verfahren effizient und mit bestmöglichem Ergebnis abwickeln zu können, ist das selektive Verfahren vorgesehen. Das Verfahren wird öffentlich ausgeschrieben. Der Auftraggeber bestimmt aufgrund der Eignung jene Bewerber, die ein Angebot einreichen können. Dabei wird die Anzahl auf fünf bis sieben Teilnehmer beschränkt.

Auf der Grundlage der präsentierten Lösungen hat das Bewertungsgremium nicht über ein Projekt oder über Projektbestandteile, sondern über die Eignung des Teilnehmenden für die Übernahme der Planungsarbeiten zu entscheiden.

Das Beurteilungsgremium bewertet die Präsentationen anhand eines vorher definierten Rasters und stellt Antrag an den Gemeinderat.

Nach der Abstimmung

Bei einer Zustimmung zum Baukredit mit Zusatzoption wird das Projekt wie vorgängig beschrieben und gemäss Terminplan realisiert. Voraussetzung ist, dass keine Einsprachen im Rahmen des Baubewilligungsverfahren eingehen. Für die Asylturnhalle wird ein Projekt über eine Nutzungsänderung erarbeitet. Vorstellungen dazu sind vorhanden, müssen aber dann den aktuellen Gegebenheiten angepasst und ausgearbeitet werden. Zum Beispiel könnte im Zentrum Asylhalle neben der bestehender Ludothek und den Zimmerschützen zusätzlich der Mittagstisch (zentral zugänglich von allen Schulhäusern) sowie die Kinder- und Jugendarbeit (Chillsuite) angesiedelt werden. Bei einem Ja zum Baukredit ohne Zusatzoption wird das Basisprojekt gemäss Terminplan realisiert. Die baulichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Option sind gegeben, werden aber nicht ausgeführt. Die Asylturnhalle wird dann auch umgenutzt (siehe oben).

Bei einer Ablehnung des Basiskredits von 14,7 Mio. Franken muss mit folgenden Konsequenzen gerechnet werden:

- Die Sporthalle Gerbe sowie die Asylturnhalle bleiben bestehen und müssen umfassend saniert werden. Die dafür zu erwartenden Kosten werden auf 5,4 Mio. Franken (+/- 30 Prozent) geschätzt. Der Mehrbedarf an Hallenkapazitäten sowie die Anforderungen der Schule an kurze Transferwege sind damit für die nächsten 15 bis 20 Jahre nicht gelöst.

- Die Wieshalle bleibt weiterhin Austragungsort für Grossanlässe mit aufwändiger Logistik (Abdeckung Hallenboden, etc.) und ist damit bei solchen Anlässen während mehreren Tagen blockiert.

Antrag des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerin

Sehr geehrter Stimmbürger

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den beiden folgenden Kreditanträgen zuzustimmen:

Baukredit für den Ersatzneubau Dreifach-Sporthalle Gerbe (Basisprojekt) von 14,7 Mio. Franken.

Kredit für Mehrzweckoption für grössere Anlässe von 1,5 Mio. Franken. Die Realisierung der Mehrzweckoption erfolgt nur, wenn dem Baukredit für das Basisprojekt zugestimmt wird.

9410 Heiden, 22. August 2018

Für den Gemeinderat

Der Gemeindepräsident: Gallus Pfister

Die Gemeindeschreiberin: Rita Tobler

