



STADT
RORSCHACH



**Gutachten zur Urnenabstimmung
vom 29. September 2019 über das Gebäude mit
Doppelnutzung auf dem Sportplatz Pestalozzi
(Fussball und Gemeinschaftspraxis Kinderärzte)**

→ Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage

- 1.1 Heutiges Gebäude sanierungsbedürftig
- 1.2 Neubau zweckmässiger
- 1.3 Doppelnutzung spart Landfläche
- 1.4 Bocciacclubs lehnten ab
- 1.5 Lösung mit Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte

2. Das neue Gebäude

- 2.1 Erdgeschoss: Fussball
- 2.2 Obergeschoss: Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte
- 2.3 Planungsschritte

3. Investitionskosten

4. Baukredit und Finanzierung

5. Handlungsbedarf aus Sicht des Sports

- 5.1 Ersatz für bisheriges Garderobengebäude
- 5.2 Der neue FC Rorschach-Goldach 17
- 5.3 Platzbedarf für 31 Teams
- 5.4 Juniorencampus Pestalozzi
- 5.5 Nutzungsdauer
- 5.6 Bisherige Bauten

6. Abreden mit den Kinderärzten

- 6.1 Vertragspartner
- 6.2 Mietobjekt
- 6.3 Mietdauer
- 6.4 Mietzins
- 6.5 Gültigkeitsvorbehalt

7. Öffentlich-rechtliche Verfahren

- 7.1 Kantonale Genehmigung des Teilzonenplans
- 7.2 Baubewilligungsverfahren

8. Abstimmungsempfehlung

9. Abstimmungsfrage

10. Informationsveranstaltung

→ 1. Ausgangslage

1.1 Heutiges Gebäude sanierungsbedürftig

Das aus dem Jahr 1954 stammende Garderobengebäude auf dem Sportplatz Pestalozzi ist veraltet und sanierungsbedürftig. Insbesondere die Haustechnik funktioniert nur noch mit Einschränkungen.

1.2 Neubau zweckmässiger

Eine kostenintensive Totalsanierung wäre grundsätzlich möglich, führt aber zu einem unbefriedigenden Ergebnis, weil sich damit die heutige Zahl der Umkleide- und Duschräume nicht vergrössern lässt. Mit dem aufkommenden Frauenfussball und den in den letzten Jahren landesweit bekannt gewordenen sexuellen Übergriffen entwickelte sich bei der räumlichen Gestaltung von Sportanlagen richtigerweise eine hohe Sensibilität bezüglich der Umkleide- und Dusczonen.

Vor diesem Hintergrund hatte der Stadtrat bereits vor mehreren Jahren überlegt, dass ein Neubau zweckmässiger ist als die Totalsanierung des heutigen Garderobengebäudes.

1.3 Doppelnutzung spart Landfläche

Mit Blick auf die beschränkte Stadtfläche von Rorschach von bloss 1,78 km² suchte der Stadtrat nach einer möglichen Doppelnutzung des neuen Gebäudes. Der haushälterische Umgang mit Boden und die innere Verdichtung sind heute eine Selbstverständlichkeit. Wenn ein Stück Land neu überbaut wird, soll es optimal genutzt werden.

1.4 Boccioclubs lehnten ab

Im Hinblick auf den Neubau der Regatron AG hatte der Stadtrat Gespräche mit beiden Boccioclubs geführt. Voraussetzung für den mittlerweile erstellten Neubau war, dass der Boccioclub Primavera sein damaliges Grundstück der Regatron AG verkaufte. Der Boccioclub Alcan hatte sein Gebäude auf einem Grundstück, das die Stadt gekauft hatte. Weil die Regatron AG mit ihrem Standortentscheid nicht länger zuwarten konnte, bestellte der Stadtrat eine Projektstudie, um nachzuweisen, dass auf dem Sportplatz Pestalozzi ein Neubau mit Räumen/Anlagen für den Fussball und für die beiden Boccioclubs kurzfristig möglich ist. Im Frühjahr 2013 lehnten beide Boccioclubs ab: Der Club Primavera wollte ein Ersatzgrundstück im Eigentum, der Club Alcan lehnte die Fusion mit dem Verein Primavera ab.

1.5 Lösung mit Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte

In der Folge suchte der Stadtrat weiter nach einer verträglichen Doppelnutzung eines neuen Gebäudes auf dem Sportplatz Pestalozzi. In diesem Zusammenhang führte er auch Gespräche mit den in Rorschach tätigen Kinderärzten. In beiden Praxen steht ein Generationenwechsel an. Die Nachfolger beabsichti-

gen eine Gemeinschaftspraxis, was bezüglich Fachkompetenz, Arbeitspensen und Stellvertretung Vorteile hat.

Für Rorschach ist die Sicherstellung der kinderärztlichen Versorgung ein öffentliches Anliegen: Wenn die Stadt auch für Familien attraktiv sein will, braucht es die dafür erforderlichen Einrichtungen und Angebote.

Die Kinderärzte und der Stadtrat kamen überein, dass der Standort Pestalozziplatz für die neue Gemeinschaftspraxis geeignet ist. In unmittelbarer Nähe hat das Kantonsspital das neue Radiologie-Zentrum eröffnet, dessen modernste Einrichtungen für die Kinderärzte Synergien bieten. Zudem ist der Pestalozziplatz mit dem Seebus (Haltestelle «Pflegeheim»), mit dem Auto (neuer Parkplatz beim Pestalozzischulhaus) und zu Fuss gut erreichbar. Im Haus der ehemaligen Methodisten-Kirche hat die Fachstelle «Jugend, Familie, Schule» ihre Arbeitsräume, auf die die Kinderärzte bei familiären Problemen ihrer Patienten zurückgreifen können.

Aus all diesen Überlegungen unterbreitet der Stadtrat den Stimmberechtigten von Rorschach den Baukredit für die Erstellung eines Neubaus auf dem Sportplatz Pestalozzi mit Doppelnutzung durch den Fussball und die neue Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte.

→ 2. Das neue Gebäude

Das neue Gebäude ist zweigeschossig.

2.1 Erdgeschoss: Fussball

In dem vom Sportplatz her zugänglichen Erdgeschoss sind die für den Fussballbetrieb bestimmten Räume:

- 4 Garderoben mit Duschen,
- 2 Schiedsrichtergarderoben,
- 1 Technik-/Putzraum,
- Öffentliche WC-Anlagen für Damen, Herren und Menschen mit einer Beeinträchtigung.

2.2 Obergeschoss: Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte

In dem von der Sportplatz-/Wiesenstrasse her zugänglichen Obergeschoss sind die Räume der kinderärztlichen Gemeinschaftspraxis:

- Eingang, Warteraum, Wartebereich und Empfang,
- 6 Untersuchungszimmer,
- 1 Therapieraum,
- 1 Personalraum mit WC-Anlage,
- 1 Abstellraum,
- 1 Labor- und Medikamentenraum,
- WC-Anlage für Patientinnen und Patienten.

Mit Zufahrt von der Sportplatzstrasse her werden 5 Parkplätze erstellt, davon 1 für Menschen mit einer Beeinträchtigung.

2.3 Planungsschritte

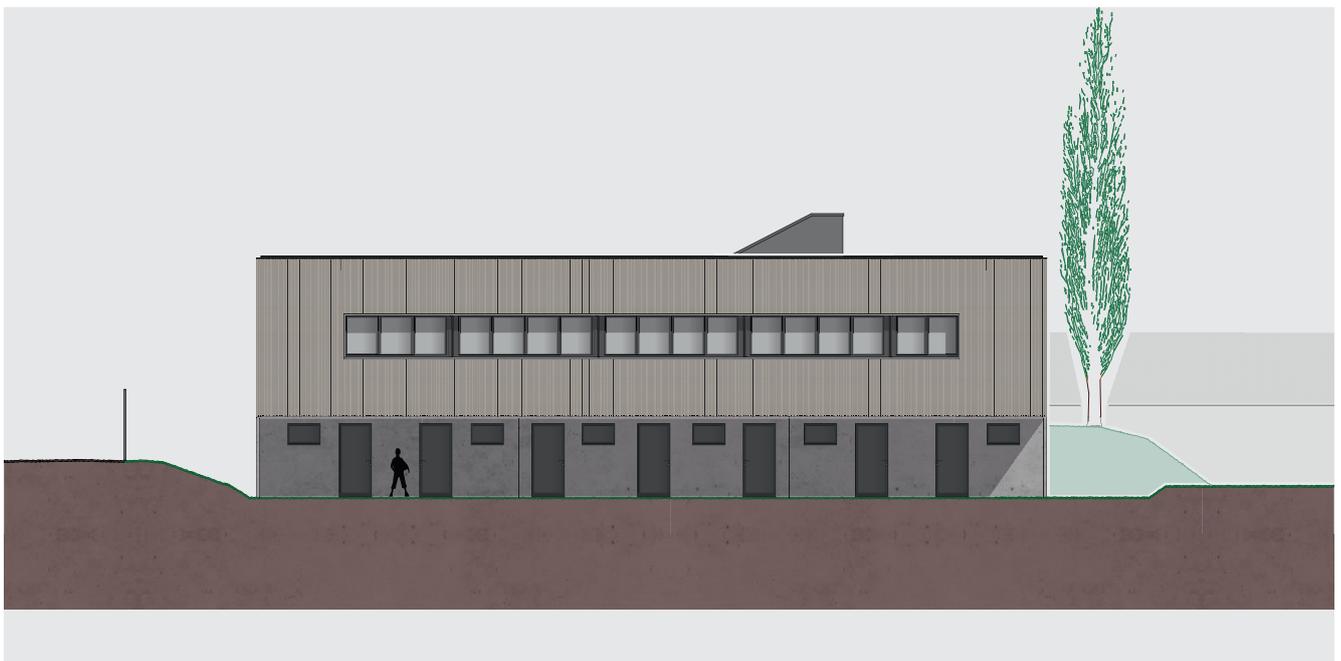
Um die Regatron AG mit 120 Arbeitsplätzen am Standort Rorschach halten zu können und in den damals schwierigen Verhandlungen einen aktiven Beitrag zur Verfügbarkeit der erforderlichen Landfläche zu leisten, hatte der Stadtrat bei der Carlos Martinez Architekten Rorschach AG kurzfristig eine Projektstudie bestellt. Ziel und Zweck war, dem Bocciacub Primavera rasch einen möglichen Ersatz für sein damaliges Gebäude aufzuzeigen. Beide Bocciacubs lehnten aber schliesslich ab (vgl. Ziffer 1/1.4).

Nachdem der Stadtrat mit den Kinderärzten übereinstimmend zum Schluss gekommen war, dass sich ein neues Gebäude mit Doppelnutzung auf dem Pestalozziplatz für ein kinderärztliches Zentrum eignet, beauftragte der Stadtrat die Carlos Martinez Architekten Rorschach AG mit dem Bau- und Auflageprojekt. Damit liessen sich die Erkenntnisse aus der früheren Projektstudie weiterverwenden.

Zudem setzte der Stadtrat eine Projektgruppe ein, in der die Kinderärzte und der FC Rorschach-Goldach 17 mitwirkten.

Die bisherigen Planungskosten (Architekt inkl. Fachplaner) waren in den jährlichen Investitionsbudgets der Stadt Rorschach eingestellt und wurden von der Bürgerversammlung genehmigt.

Ansicht Nord



→ 3. Investitionskosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Carlos Martinez Architekten Rorschach AG (+/- 10%) belaufen sich die Planungs- und Erstellungskosten des Gebäudes und der Umgebung auf Fr. 2 222 400.– inkl. Mehrwertsteuer. Davon entfallen:

- Fr. 998 100.– auf den dem Fussballbetrieb zugewiesenen Teil der Baute,
- Fr. 1 224 300.– auf den der Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte zugewiesenen Teil der Baute.

In diesem Betrag sind die Kosten für die Planung und Bauleitung enthalten, jedoch nicht die Kosten für den Innenausbau der Gemeinschaftspraxis der Kinderärzte. Die Stadt erstellt die Räume für die Kinderärzte im Edelrohbau (Grundausbau), den eigentlichen Innenausbau inkl. dessen Planung und Umsetzung bezahlen die Kinderärzte selbst. Die Schnittstellen sind im Baubeschrieb des Architekten festgelegt. Die Kinderärzte sind in der Wahl ihres Innenarchitekten frei.

→ 4. Baukredit und Finanzierung

Nach Art. 8 und Ziffer 1 des Anhangs 1 der Gemeindeordnung der Stadt Rorschach fallen einmalige Ausgaben über 1 Million Franken in die Finanzkompetenz der Bürgerschaft. Der Kredit ist in der Form der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten von Rorschach einen Baukredit von 2,3 Mio. Franken inkl. Mehrwertsteuer.

Das Gebäude wird dem Verwaltungsvermögen zugewiesen und über 35 Jahre linear abgeschrieben. Es ergeben sich jährliche Abschreibungsbeträge von maximal Fr. 65 700.–.

Die Kinderärzte bezahlen für den im Rohbau gemieteten Gebäudeteil und die 5 Parkplätze einen jährlichen Mietzins von Fr. 48 000.–, der zum grossen Teil für die Mitfinanzierung der jährlichen Abschreibungen herangezogen werden kann.

Der FC Rorschach-Goldach 17 leistet an die Erstellungskosten des dem Fussball zugewiesenen Gebäudeteils einen einmaligen Betrag von Fr. 100 000.– oder bauliche Eigenleistungen in gleicher Höhe. Dieser Betrag kann am Schluss von den Investitionskosten abgezogen werden, was den jährlichen Abschreibungsbedarf zusätzlich etwas entlastet.

→ 5. Handlungsbedarf aus Sicht des Sports

5.1 Ersatz für bisheriges Garderobengebäude

Die Stadt Rorschach stellt den Sportplatz Pestalozzi dem Fussball seit Jahrzehnten zur Verfügung. Das Garderobengebäude aus dem Jahr 1954 ist veraltet und sanierungs-

bedürftig. Der auf den Fussballbetrieb entfallende Teil des neuen Gebäudes versteht sich als Ersatzanlage.

5.2 Der neue FC Rorschach-Goldach 17

Der FC Rorschach schloss sich am 10. April 2017 mit dem FC Goldach zum neuen Verein FC Rorschach-Goldach 17 zusammen. Ihm gehören 430 Juniorinnen und Junioren, 150 Aktive und Senioren, 53 Trainer/Betreuer sowie 12 Schiedsrichter/Spielleiter an. Damit gehört der FCRG-17 zu den grössten Sportvereinen in der Ostschweiz. Präsident ist Markus Hundsbichler. Informationen zum Verein finden sich unter www.fcrg17.ch.

5.3 Platzbedarf für 31 Teams

Die Gemeinden Rorschach und Goldach sind zusammen mit 78% am Zweckverband Regionale Sportanlage Kellen beteiligt. Entsprechend stehen dem FCRG-17 die auf den Fussballbetrieb entfallenden Nutzungseinheiten an der Sportanlage zu. Diese decken aber den Platzbedarf für die Trainings und die Spiele der 31 Teams nicht. Es braucht zusätzlich weiterhin die Sportplätze Dammweg (Goldach) und Pestalozzi (Rorschach). Deshalb hat Goldach vor Jahren das neue Garderobengebäude auf dem Dammweg erstellt. Mit dem neuen Gebäude auf dem Pestalozzi zieht Rorschach nach und leistet den gleichen Anteil für den Fussballsport in beiden Gemeinden.

Ansicht Ost



5.4 Juniorencampus Pestalozzi

Die 1. Mannschaft des FCRG-17 trainiert und spielt weitestgehend auf der Sportanlage Kellen. Auch die übrigen Nutzungseinheiten schöpft der Verein voll aus.

Den Sportplatz Pestalozzi nutzt der FCRG-17 zum grössten Teil für Trainings und Spiele der Juniorinnen und Junioren. Für diese ist die Anlage mitten im Siedlungsgebiet gut erreichbar. Mit neu 4 (statt bisher 2 resp. 1) Umkleide- und Duschräumen erhöht sich die Nutzungsmöglichkeit, die Wartezeit zwischen den Spielen wird verkürzt.

Das neue Gebäude ist nicht nur eine Investition in die Sportförderung. Der FCRG-17 leistet insbesondere im Juniorenbereich wertvolle Arbeit für das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Herkunft. Die Spielerinnen und Spieler der Juniorenabteilung stammen aus 32 Nationen.

5.5 Nutzungsdauer

Voraussetzung dafür, dass der FCRG-17 Sport-Toto-Gelder für die neue Anlage erwirken kann, ist eine minimale Nutzungsdauer von 20 Jahren als Fussballplatz. Diese hat der Stadtrat zugesagt. Er handelte dabei auf der Grundlage seiner Absicht, den Sportplatz Pestalozzi im neuen Richtplan und Zonenplan als Freifläche mitten im Siedlungsgebiet zu erhalten.

5.6 Bisherige Bauten

Das bisherige Garderobengebäude aus dem Jahr 1954 bleibt erhalten. Für eine Teilsanierung ohne die Erneuerung der Umkleide- und Duschräume und ohne durchgehende Erneuerung der Haustechnik ist mit Kosten in der Grössenordnung von Fr. 130 000.– zu rechnen, die nicht Bestandteil der heutigen Kreditvorlage sind. Mit dem Bezug des neuen Gebäudes wird sich zeigen, ob und in welchem Umfang der FCRG-17 weitere Club- und/oder Lagerräume braucht. Solche können bei Bedarf im bisherigen Garderobengebäude zur Verfügung gestellt werden, wobei die Ausgestaltung eines Clubraumes Sache des FCRG-17 wäre, sei es durch Eigenleistung oder durch Geld. Verbleiben danach noch wenige Raumflächen, ist denkbar, sie anderen Vereinen zu überlassen.

Das Holzgebäude hatte der frühere FC Rorschach als Provisorium erstellt. Es ist heute teilweise sanierungsbedürftig. Der Stadtrat hat vom FCRG-17 verlangt, dass das Haus nach dem Bezug des neuen Gebäudes entfernt wird. Damit bekommt die ganze Anlage des Sportplatzes Pestalozzi ein ortsbaulich gutes Erscheinungsbild.

→ 6. Abreden mit den Kinderärzten

6.1 Vertragspartner

Vertragspartnerin der Stadt Rorschach ist die Kinderarztpraxis Rorschach AG (in Gründung). Gründer sind Dr. Markus Bigler, Dr. Bodil Leforestier-Straume und Dr. Achim Lindenmeyer. Die Gründung der Aktiengesellschaft ist nach der Zustimmung der Rorschacher Stimmberechtigten zum Baukredit für das neue Gebäude auf dem Sportplatz Pestalozzi vorgesehen.

6.2 Mietobjekt

Die Kinderarztpraxis Rorschach AG mietet das Obergeschoss des neuen Gebäudes auf dem Sportplatz Pestalozzi mit den in Ziffer 2/2.2 aufgeführten Räumen sowie die 5 Parkplätze mit Zufahrt von der Sportplatz-/Wiesenstrasse her. Die Stadt Rorschach erstellt die Mieträume im Edelrohbau (Grundausbau). Den Innenausbau übernehmen die Kinderärzte auf eigene Kosten und Gefahr. Die Schnittstellen sind im Baubeschrieb des Architekten festgelegt. Gleiches gilt für den Unterhalt des Innenausbaus.

6.3 Mietdauer

Der Mietvertrag zwischen der Stadt Rorschach und der Kinderarztpraxis Rorschach AG wird zunächst auf die feste Mietdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Diese beginnt mit der Bauvollendung und der Eröffnung der Praxis. Nach Ablauf der festen Dauer hat die Mieterin die Option, den Mietvertrag zweimal um je 5 Jahre fest zu verlängern. Danach kann das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer mit Kündigungsfrist fortgesetzt werden.

6.4 Mietzins

Der Mietzins beträgt Fr. 48 000.– pro Jahr. Er ist indexiert. Die Herabsetzung unter den Anfangsmietzins von Fr. 48 000.– ist ausgeschlossen. Zusätzlich fallen Nebenkosten an, soweit die Kinderarztpraxis Rorschach AG diese nicht direkt bezahlt.

6.5 Gültigkeitsvorbehalt

Der Mietvertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten von Rorschach zum Baukredit, der Genehmigung des Teilzonenplans durch den Kanton (vgl. Ziffer 7/7.1) und der Baubewilligung.

→ 7. Öffentlich-rechtliche Verfahren

7.1 Kantonale Genehmigung des Teilzonenplans

Im Hinblick auf die Inkraftsetzung des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1) am 1. Oktober 2017 hatte der Stadtrat am 22. August 2017 vier Teilzonenpläne erlassen, damit die betroffenen Stadtgebiete nicht unter das in den Übergangsbestimmungen des PBG festgelegte Moratorium fallen. Dazu gehört auch der Teilzonenplan Pestalozzistrasse/Sportplatzstrasse als zonenplanrechtliche Voraussetzung für die Erstellung des neuen Gebäudes auf dem Sportplatz Pestalozzi.

Das stadteigene Grundstück Nr. 1691 (Sportplatz Pestalozzi) war bisher der Grünzone zugewiesen. Mit Teilzonenplan vom 22. August 2017 überführte der Stadtrat die für die Erstellung des neuen Gebäudes erforderliche Teilfläche nach Rücksprache mit dem kantonalen Baudepartement in die Wohn- und Gewerbezone.

Der Teilzonenplan wurde vom 29. August 2017 bis 27. September 2017 öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen eingegangen.

Der Teilzonenplan wurde vom 28. Mai 2019 bis 8. Juli 2019 dem fakultativen Referendum unterstellt. Es wurde nicht ergriffen.

Teilzonenpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch das kantonale Baudepartement. Der Stadtrat wird die formelle Genehmigung nach der Zustimmung der Rorschacher Stimmberechtigten zum Baukredit einholen.

7.2 Baubewilligungsverfahren

Der Stadtrat wird das Baugesuch für das neue Gebäude auf dem Sportplatz Pestalozzi nach der Zustimmung der Rorschacher Stimmberechtigten zum Baukredit öffentlich auflegen. Das Haus wird nach der Regelbauweise erstellt, sodass kein Sondernutzungsplan erforderlich ist.

→ 8. Abstimmungsempfehlung

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Kredit von 2,3 Millionen Franken inklusive Mehrwertsteuer für das neue Gebäude auf dem Sportplatz Pestalozzi zuzustimmen.

→ 9. Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet: «Genehmigen Sie den Kredit von 2,3 Millionen Franken inklusive Mehrwertsteuer für das neue Gebäude mit Doppelnutzung (Fussball/Gemeinschaftspraxis Kinderärzte) auf dem Sportplatz Pestalozzi?»

Wer dem Antrag zustimmen will, schreibe	JA
Wer den Antrag ablehnen will, schreibe	NEIN

→ 10. Informationsveranstaltung

Der Stadtrat lädt auf Dienstag, 27. August 2019, zu einer Informationsveranstaltung über die Kreditvorlage ein.

Ab 18.30 Uhr steht das bisherige Garderobengebäude zur Besichtigung offen. Zudem können sich die Gäste ein konkretes Bild von der Lage des neuen Gebäudes machen.

Ab 19.30 Uhr folgen die Informationen zur Kreditvorlage in der Aula des Pestalozzischulhauses (Zugang beschildert). Anwesend werden auch Vertreter des FC Rorschach-Goldach 17 und der Kinderarztpraxis Rorschach AG (in Gründung) sein.

Rorschach, 20. August 2019

NAMENS DES STADTRATES

Thomas Müller
Stadtpräsident

Marcel Aeple
Stadtschreiber



STADT
RORSCHACH

Rathaus
9401 Rorschach
Postfach, Hauptstrasse 29
Telefon 071 844 21 11
Telefax 071 844 21 71
www.rorschach.ch
info@rorschach.ch