

# GEMEINSAME BOTSCHAFT

des Stadtrates Romanshorn, der Primarschulbehörde Romanshorn  
und der Sekundarschulbehörde Romanshorn-Salmsach  
zum Kreditbegehren für den Neubau einer gemeinsamen  
Mehrzweckhalle



**Urnenabstimmung**  
18. Juni 2023



## **Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Um das Projekt einer zeitgenössischen Mehrzweckhalle voranzutreiben, haben der Stadtrat Romanshorn, die Behörden der Primarschule Romanshorn und der Sekundarschule Romanshorn-Salmsach während einer mehrjährigen Planungsphase ein ausgewogenes, ausgereiftes und attraktives Projekt für eine gemeinsame Mehrzweckhalle erarbeitet.

Aufgrund der Anzahl Schülerinnen und Schülern bzw. Lektionen ist der Bedarf an zusätzlichen Sporthallen seit Jahren ausgewiesen. Neben den Schulen begrüssen auch die Vereine den Neubau einer Mehrzweckhalle. Den Vereinen fehlen genügend Probe- und Trainingsräume sowie Lokale, die den heutigen Ansprüchen für unterschiedlich grosse Anlässe entsprechen. Die bestehenden kommunalen Hallen sind wegen veränderter Sportbedürfnisse zu klein und nicht wett-kampftauglich. Die Romanshorner Vereine sind auf Ausweichmöglichkeiten in Nachbargemeinden angewiesen. Die Stadt hat keine eigene Infrastruktur, um grössere Veranstaltungen wie Informationsanlässe oder Gemeindeversammlungen durchzuführen. Mit dem Neubau einer Mehrzweckhalle steht ein veränder- und abtrennbares Raumkonzept zur Verfügung, welches neben Schulsport, sportlichen Wettkämpfen und Nutzung als Probelokal auch für grössere Veranstaltungen geeignet ist. Der Bedarf von Stadt, Schulen und Vereinen an drei Sporthallen mit Nutzung als Mehrzweckhalle ist ausgewiesen. Die Stadt Romanshorn wird sich aufgrund ihrer Lage und ihrer raumplanerischen Grundlagen in Zukunft weiterentwickeln. Die Bevölkerung wird weiterwachsen und damit auch die Schülerzahlen. Aus diesem Grunde

ist der Bau einer Dreifachturnhalle mit Mehrzweckhallennutzung ein richtiger Entscheid.

Im Dezember 2020 hat das Projekt «Schärenkreuzer» von Graf Biscioni Architekten AG aus Winterthur den Wettbewerb gewonnen. Das Projekt besticht durch die einfache ortsbauliche Setzung und eine unkonventionelle Freiraumgestaltung mit vielseitigen Nutzungsangeboten. Es überzeugt durch die strukturierte, ebenerdige Anordnung der Halle mit den wichtigsten Nutzungen auf einem Niveau. Zugleich profitieren Nutzende und Besuchende bei Veranstaltungen von hindernisfreien, ebenerdigen und kurzen Wegen. Insgesamt resultiert ein hervorragender Begegnungsort mit hohem Nutzwert sowohl für den täglichen Schulbetrieb als auch für die Sportnutzung und Festanlässe. Die Mehrzweckhalle erfüllt die funktionalen Anforderungen mit Bravour und überzeugt mit einem prägnanten architektonischen Ausdruck.

Inzwischen wurde das Siegerprojekt gemeinsam mit dem Verfassersteam, Kostenplanern und weiteren Fachexperten überarbeitet. Dank der erdgeschossigen Anordnung der Halle und dem optimierten Untergeschoss für Garderoben und Technikräume beschränkt sich der Baugrubenaushub auf ein Minimum. Mit der einfachen Gebäudestruktur, der effizienten Raumorganisation und minimalen Erschliessungsflächen überzeugt das Projekt im Quervergleich bei Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Die Struktur des Gebäudes ist dauerhaft und ressourceneffizient konzipiert. Mit der gut gedämmten Gebäudehülle, der Wärmepumpenheizung mit Anschlussmöglichkeit an die zukünftige Seewasserwärmenutzung und der Photovoltaikanlage auf der Dachfläche ist ein attraktives Energiekonzept zu erwarten.

# VORWORT

---

Mit der Realisierung dieser Mehrzweckhalle wird Romanshorn als kantonale Zentrums-gemeinde über die räumlichen Voraussetzungen verfügen, welche auch grössere sportliche und gesellschaftliche Veranstaltungen erlauben. Um für Veranstaltungen von verschiedenen Grössen auch verkehrsmässig gut aufgestellt zu sein, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches Aufschluss über die Erreichbarkeit, Erschliessung und Parkierung bei der Mehrzweckhalle gibt. Die Schulen und Vereine erhalten mit der neuen Dreifachhalle eine Sportinfrastruktur, welche auf dem neusten Stand der Technik ist und den Anforderungen an eine flexible Unterrichtsplanung gerecht wird.

Der Stadtrat Romanshorn, die Behörden der Primarschule Romanshorn und der Sekundarschule Romanshorn-Salmsach danken Ihnen für das Interesse an dieser Vorlage und empfehlen Ihnen ein dreifaches Ja zum Baukredit für die Mehrzweckhalle.

## 1. Information zum Abstimmungsverfahren

Die geplante Mehrzweckhalle mit drei Sporthallen ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Romanshorn, der Primarschulgemeinde Romanshorn und der Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach. Demzufolge müssen alle drei Körperschaften den jeweiligen Baukredit den Stimmberechtigten ihrer Gemeinde vorlegen – die Stadt und die Primarschulgemeinde den Romanshornern und Romanshornern, die Sekundarschulge-

meinde zusätzlich noch den Salmsacherinnen und Salmsachern. Die Vorlage gilt als angenommen, wenn alle drei Körperschaften der Vorlage zustimmen. Zusätzlich ist die Umzonung der Parzelle Nr. 824 an der Gemeindeversammlung Romanshorn vom 26. Juni 2023 anzunehmen, damit die Vorlage insgesamt angenommen ist.

## 2. Ausgangslage

### 2.1 Sicht Stadt

Seit dem Abbruch des Bodan-Saals 2015 fehlt in Romanshorn ein städtischer Saal. Aufgrund der Bevölkerungsempfehlungen im Rahmen eines breiten Beteiligungsprozesses 2014 sowie des auch im Gemeinde-Sportanlagenkonzept Ende 2018 erkannten zusätzlichen Hallenbedarfs für Turn- und Sportnutzungen von Schulen und Vereinen ist die Notwendigkeit eines multifunktionalen Gebäudes ausgewiesen.

### 2.2 Raumbedarf Schulen

Für die Primarschule besteht aufgrund der Schülerzahlen der Bedarf nach zusätzlichem Raum für den Sportunterricht. Dieser Bedarf wäre mit dem Bau einer Zweifachturnhalle gedeckt. Das Wachstumspotenzial von Romanshorn und die prognostizierte Bevölkerungszunahme resp. Zunahme der Schülerzahlen unterstreicht diese Denkweise. Für die Sekundarschule besteht der Bedarf an einer zusätzlichen Halle für den Sportunterricht.

### 2.3 Ergebnis Vereinsumfrage

Ende 2017 / Anfang 2018 führte die Stadt Romanshorn eine Umfrage zur Sportinfrastruktur bei den Mitgliedervereinen durch. Diese Umfrage bestätigte, dass sämtliche Hallen auf Stadtgebiet komplett ausgelastet sind. Zusätzliche Halleneinheiten für die Vereine sind nur noch durch eine Verlängerung der Benützung oder mit zusätzlichen Hallen möglich. Als Alternative müssen Hallen in angrenzenden Gemeinden gemietet werden oder Outdoor-Vereinen müssen Möglichkeiten geboten werden, ihr Training ausserhalb der Halle durchzuführen. Auch müssen Vereine für ihre Spiel- resp. Vereinsveranstaltungen auf Hallen in angrenzenden Gemeinden ausweichen.

Vereine übernehmen nicht nur sportlich, sondern auch gesellschaftlich viele und wichtige Aufgaben innerhalb der Stadt. Gute Rahmenbedingungen und attraktive Sportanlagen bilden die Basis für eine langfristige, positive Entwicklung der Vereine.

## 3. Nutzen

Die Primarschule Romanshorn und die Sekundarschule Romanshorn-Salmsach sind auf die neuen Sporthallen und die Nutzung als Mehrzweckhalle angewiesen,

- weil die bestehenden, veralteten Sporthallen keinen richtlinienkonformen Schul-sportbetrieb erlauben und den aktuellen Raumbedarf nicht mehr abdecken können;
- damit ein zeitgemässer Sportunterricht ermöglicht wird;
- um Platz für Veranstaltungen wie Schultheater, Elternanlässe, Feiern und Ähnliches zu erhalten (vielseitige Nutzungsmöglichkeiten).

Die Sportvereine in Romanshorn wünschen die neue Mehrzweckhalle,

- weil die bestehenden, veralteten Sporthallen keine richtlinienkonformen Breitensportwettbewerbe erlauben;
- weil eine moderne Dreifach-Sporthalle den Bedarf erfüllt;
- weil eine Dreifachhalle mit Zuschauergalerie attraktivere Voraussetzungen für Trainings, Wettkämpfe und Turniere bietet sowie zahlreiche Möglichkeiten von gesellschaftlichen Anlässen bis hin zu grossen Events schafft.

Die Stadt Romanshorn ist auf die neue Mehrzweckhalle angewiesen,

- weil damit die Durchführung von Stadtanlässen wie Informationsveranstaltungen, Workshops, Gemeindeversammlungen etc. ermöglicht wird.

Den Musik-, Theater- und Kultur- sowie weiteren Vereinen von Romanshorn eröffnet die neue Mehrzweckhalle neue Möglichkeiten,

- weil bisher kaum Räumlichkeiten mit einer bedürfnis- und behindertengerechten Infrastruktur vorhanden waren, die Grossanlässe ermöglichen und gleichzeitig Platz für Proben, Gruppenaktivitäten und Stauraum bieten.

Das lokale Gewerbe und Verbände profitieren von der neuen Mehrzweckhalle,

- weil damit die Durchführung von grösseren Delegierten- und Generalversammlungen oder (Gewerbe-)Ausstellungen möglich wird.

Den Romanshorner Parteien ermöglicht die neue Mehrzweckhalle

- das Durchführen von grösseren Parteiveranstaltungen wie auch von kantonalen oder nationalen Delegiertenversammlungen.

## 4. Planungsphase

### 4.1 Projektorganisation

Die drei Körperschaften setzten für die Planungsphase eine Steuerungsgruppe und eine Baukommission mit folgenden Mitgliedern ein:

Steuerungsgruppe Mehrzweckhalle

- Roger Martin, Stadtpräsident
- Hanspeter Heeb, Präsident Primarschulgemeinde
- Walo Bohl, Präsident Sekundarschulgemeinde
- Othmar Kuster, Leiter Schulverwaltung Kantonsschule
- Andreas Goldinger\*\*, Präsident Baukommission Primarschulgemeinde
- Mike Deutschle\*, Präsident Baukommission Primarschulgemeinde
- Martin Widmer, blumergaignat ag, Bauherrenberater

Baukommission Mehrzweckhalle

- Andreas Goldinger\*\*, Präsident Baukommission Primarschulgemeinde
- Mike Deutschle\*, Präsident Baukommission Primarschulgemeinde
- Willi Hauser, Primarschulgemeinde, Nutzervertreter Schule und Sport
- Andreas Schuster, Stadt, Leiter Bau und Verkehr
- Sibylle Hug\*\*, Stadt, Fachstelle Gesellschaft
- Marian Brenner\*, Stadt, Fachstelle Gesellschaft
- Martin Widmer, blumergaignat ag, Bauherrenberater

\* im Laufe der Planungsphase dazugestossen

\*\* Austritt im Laufe der Planungsphase

Unter Leitung der Steuerungsgruppe erarbeitete man zusammen die Projektdefinition für die Sporthallen und die Nutzung als Mehrzweckhalle, welche als Grundlage für den Architekturwettbewerb diente.

### 4.2 Architekturwettbewerb

Der Wettbewerb wurde in einem offenen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. In der Präqualifikation wählte das mehrheitlich aus Fachpersonen bestehende Preisgericht aus 53 Bewerbungen 10 Architekturbüros für den anonymen Projektwettbewerb aus. Darunter befanden sich zwei Nachwuchsbüros.

Im Dezember 2020 wurde das Projekt «Schärenkreuzer» von Graf Biscioni Architekten AG aus Winterthur als Gewinner prämiert. Die Ausstellung aller eingegangenen Projekte erfreute sich eines grossen Interesses und positiver Feedbacks zum Siegerprojekt.

### 4.3 Erarbeitung eines Vorprojekts plus

Die Baukommission erhielt von der Steuerungsgruppe den Auftrag, aus dem Sieger-



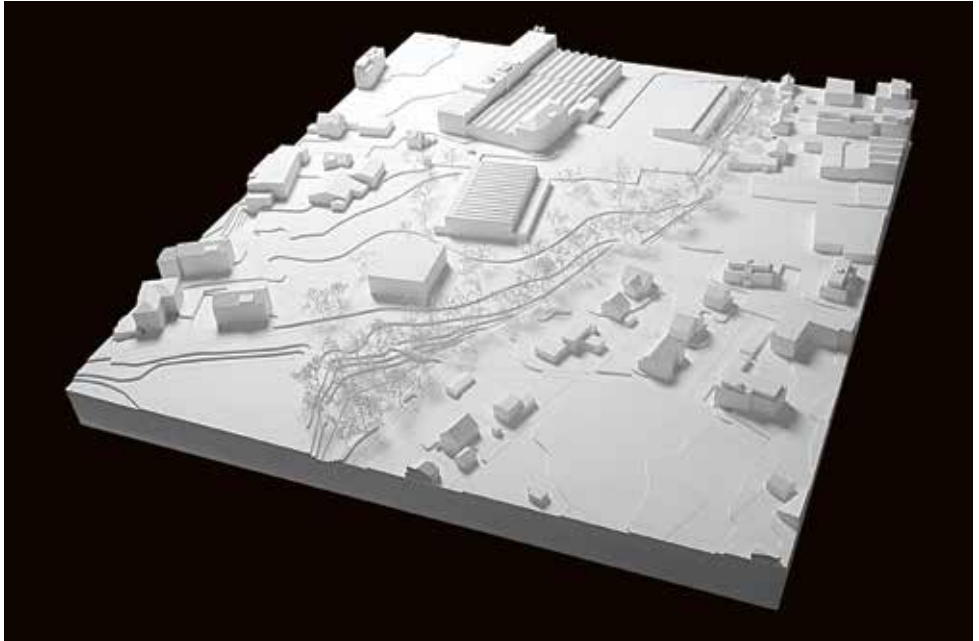


Abbildung 1: Modell Siegerprojekt Architekturwettbewerb «Schärenkreuzer»

projekt «Schärenkreuzer» das Vorprojekt zu erarbeiten und die Baukosten zu ermitteln.

#### **4.4 Einbezug Vereine**

Während der Erarbeitung des «Vorprojektes plus» wurden Vertreter der Vereine über den Stand der Bearbeitung informiert und sie konnten ihre Ideen und Anregungen wie auch Kritik einbringen. Diese Inputs wurden sorgfältig geprüft und wo sinnvoll in das Projekt eingearbeitet. Zu diskutieren gaben vor allem die Möblierung mit Stühlen und Tischen

der Mehrzweckhalle bei Veranstaltungen sowie die Nutzung der Halle und Klappbühne für Events. Diese Anregungen fanden Eingang ins Projekt.

## 5. Das Projekt – Bericht des Architekten



Abbildung 2: Situationsplan

### 5.1 Projektbeschreibung

#### Kontext

Die überregional vernetzte Hafenstadt Romanshorn blickt zum See. Die neue Mehrzweckhalle als prägnanter und öffentlicher Bau verankert sich im Bildungs- und Bewegungscampus und wird Teil dieser Seeregion. Der Name «Schärenkreuzer» des im Wettbewerb siegreichen Projekts des Architekturbüros Graf Biscioni Architekten AG aus Winterthur ist sinnbildlich – die Eingangsfassade ist geprägt von den schräg verlaufenden, statisch wirksamen Schotten. Durch Licht

und Schatten wird diese Eleganz verstärkt und der Name ist eine Anlehnung an die Segel der Schärenkreuzer auf dem Bodensee.

#### Städtebau und Setzung

Die Mehrzweckhalle definiert durch Präsenz und Eleganz an der Kreuzlingerstrasse einen Ort für die Öffentlichkeit. Die Halle setzt sich parallel an die Strasse und behält genügend Raum in den Park für eine spätere Etappe der Primarschule. Der Vorplatz als Zugang zur Halle bildet zugleich den Eintritt in den Grünraum entlang dem Bach. Die Parkierung für Velo und Auto organisiert sich im Park lo-

cker angeordnet und ist ein moderner Ansatz von gemeinschaftlicher Nutzung zwischen Mobilität, Grünraum und Wegnetz. Die ebenerdige Setzung der Halle ermöglicht den hindernisfreien Zugang für Gäste und Besuchende bei Sportlektionen, Veranstaltungen und Events. Sie ist auch ein Vorteil für die Fluchtwege und die Anlieferung.

### **Landschaft**

Das parkartige Erscheinungsbild des Bildungs- und Bewegungscampus wird konsequent weitergeführt. Eine naturnahe Wiese mit einzelnen Gehölzgruppen umgibt den Neubau. Ein bachbegleitender Spazierweg führt über geschwungene, sanft in die Topografie eingebettete Wege zum Neubau und bildet an Wegkreuzungen kleine Aufenthaltsbereiche «Auf der Wiese» oder «Am Bach». Ebenso ist ein grösserer Platz eingebettet, der auch für Veranstaltungen genutzt werden kann. Der naturnahe Aussenraum orientiert sich in der Artenauswahl an der natürlichen, standortgerechten Vegetation des Baches und wird mit einzelnen Akzentbäumen ergänzt.

Die Auto- und Veloparkierung ist als Teil des vegetativen Konzeptes gestaltet und durch Schotterwiesen in die Grüninseln integriert. So bieten auch diese Bereiche einen Beitrag zur abwechslungsreichen Flora. Gedeckte Aussenräume in Form von kleinen Pavillons nehmen die Veloparkierung auf. Eine freie Möblierung lädt zum Verweilen am Bach und unter den Pavillons ein.

### **Zugang Halle, Festplatz, funktionale Erdgeschossigkeit**

Parkartig eingebettet, zwischen dem grünen Band mit Dorfbach und der Eingangsfront der Halle, ist der idyllisch begrünte Vor- und Festplatz platziert. Über diesen ist die

Mehrzweckhalle attraktiv und grosszügig erschlossen. Dadurch ergeben sich direkte Synergien vom Haupteingang zum Foyer, dem nach aussen bedienbaren Office und dem zuschaltbaren Mehrzweckraum. Für Festanlässe besteht eine optimale ebenerdige Anlieferung. Die Halle kann zum Park hin geöffnet werden, was eine spannende Aussen-Innen-Beziehung ermöglicht und bei Bedarf den Zugang von aussen zur Sportfläche gestattet.

### **Dreifach-Sporthalle, Mehrzweckhalle, Bühne**

Das räumliche Konzept zeigt den eigentlichen Hauptraum mit den drei Spielfeldern/Hallen oder der grossen Dreifachhalle. Der Zugang zu diesen erfolgt vom Foyer. Eine funktionale, dem heutigen Standard entsprechende Infrastruktur und eine Ausstattung mit geeigneten Geräten für Schul- und Vereinssport sind vorgesehen. Im Süden befinden sich die Geräteräume sowie das Office der Halle, das als Küche für ein Catering bei unterschiedlichen Veranstaltungen dient. Sowohl die Geräteräume wie auch das Office der Halle sind ebenerdig von aussen zugänglich. An der Westseite der Halle – die Stirnseite der Dreifachhalle – liegt die Bühne. Diese ist als Klappbühne konzipiert und ermöglicht eine vollwertige, einfach und schnell einzurichtende, multifunktionale Bühne. Der hinten liegende Bühnenraum ist ebenerdig von aussen zugänglich. Von innen ist er durch beidseitige Treppen und einen Lift erschlossen. Nebenräume für die Festbestuhlung und Tische befinden sich in der Nordwestecke der Halle.



Abbildung 3: Mehrzweckhalle

## **Garderoben im Untergeschoss, Kombination Schutzräume, Lichtführung**

Kompakt unterhalb des Eingangsbereichs sind die Garderoben im Untergeschoss platziert. Raffinierte «Lichthöfe» erhellen auf natürliche Art den Erschliessungskorridor und verknüpfen räumlich zum Eingangsbereich. Die hellen Nischen der Garderobeneingänge ermöglichen das grosszügige Öffnen der Türen, ohne dabei in den Korridor zu ragen. An den Korridor grenzen auch die Schutzräume, welche abschliessbaren Stauraum für die Vereine bieten. Bei Grossanlässen kann ein Schutzraum auch für Übernachtungen genutzt werden, da die Duschen und Toiletten der Mehrzweckhalle auf der gleichen Ebene nutzbar sind.

## **Galerie und Blick über das begrünte Dach in den Park – Nordlicht für die Halle**

Festlich, über zwei Treppen, ist die Galerie direkt vom Foyer erschlossen. Über eine für den Sport optimale Nordbelichtung entsteht ein attraktives Bild des Parks und gegen Süden ergibt sich, mit einer durch ein Oblichtband erhellen Wand, der Blick auf die Sportveranstaltung. Auf dem Flachdach bei der Galerie ruht ein attraktives Grüngefäss, welches die Biodiversität fördert und im Zusammenspiel mit dem Park im Hintergrund steht. Diese grüne Fläche dient auch als Retention für das Hauptdach. Die Galerie ist nahe am Spielgeschehen und fördert eine gute Atmosphäre.

## **Haustechnik, ökologische Systeme und Energiegewinn**

Die Wärmepumpe speist das Heizsystem mit erneuerbarer Energie. Es ist eine geeignete Übergangslösung, bis der Fernwärmeverbund der Seewasserwärmenutzung zur Verfügung steht. Die Bodenheizung im Untergeschoss und in der Bodenplatte der Mehrzweckhalle beheizt auf einfache Weise die gesamte Halle und bietet den Besuchern beim Sitzen optimalen Komfort. Die Auskühlung über Nacht geschieht mit den Entrauchungsklappen über dem Dach. Wassersparende Armaturen und zweckmässig eingestellte Intervalle optimieren den Wasserverbrauch. Das schräge Hauptdach führt das Regenwasser auf das Vordach zum grünen «Trog» und bewässert die Bepflanzung über sinnvolle Speichersysteme im Unterbau. Die gesamte Hauptdachfläche und allenfalls das Geräteraumdach sind mit Photovoltaik besetzt und decken den eigenen Bedarf ab. Der Reststrom wird ins öffentliche Netz eingespeisen. Die Innenbeleuchtung wird über energieoptimierte LED-Leuchten gestaltet. Bewegungsmelder sind bezüglich Lichtdauer optimiert und helfen, Energie zu sparen. Im Aussenbereich sind Stromschächte gesetzt, um Aktivitäten auf direkte Art mit Strom zu versorgen und den Betreibern genügend Flexibilität zu geben.

Ausreichend ausgelegte Dämmstärken und eine kompakte Gebäudehülle mit hochwärmegedämmten Gläsern senken den Energiebedarf. Über die Oblichter kann Sonneneinstrahlung und somit Energiegewinn dazugerechnet werden. Der hohe einheimische Holzanteil ergibt eine gute Ökobilanz und wird durch den möglichst hohen Recyclingbetonanteil unterstützt.

## **Konstruktion**

Eine massive Bodenplatte mit Recyclingbetonunterbau, dort wo sinnvoll möglich, bildet das Fundament der ebenerdigen Halle. Eine Wandständerkonstruktion aus Holz mit Holzbinderüberspannung, Querhölzer, welche die Holzdachschalung tragen, sowie Akustikverkleidungen aus Holzwerkstoff an den Wänden und Decken stehen für ein CO<sub>2</sub>-optimiertes Bauen. Zugleich minimiert die teilweise nach aussen konstruierte Statik das Material und Volumen, was ressourcensparn ist.

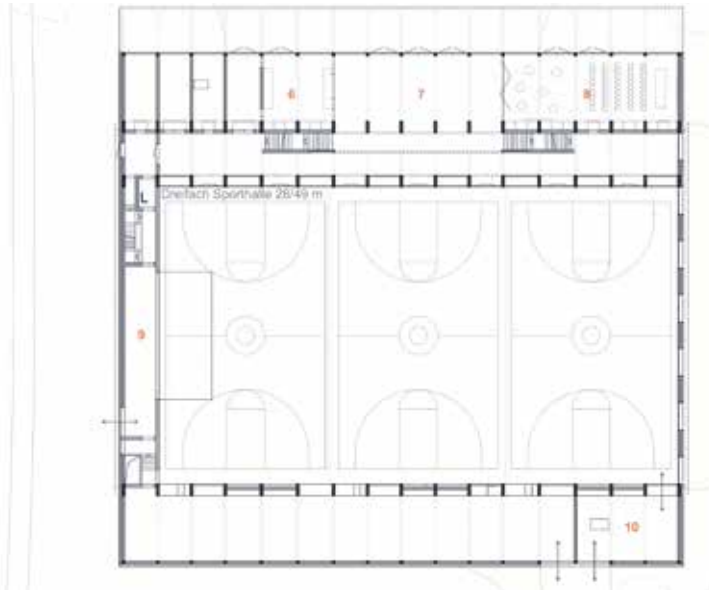
## **Architektonische wirtschaftlich positiv-relevante Entscheide**

Durch die ebenerdige Platzierung der Halle kann auf viel Aushub verzichtet werden. Die teilweise aussenliegende Hallendach-Statik verringert das beheizte und belüftete Volumen. Ebenfalls erleichtert die ebenerdige Halle den Unterhalt resp. das «Einrichten» bei Veranstaltungen. Die hinterlüftete Fassadenkonstruktion ist dauerhaft und robust und minimiert dadurch den Unterhalt. Die Glasfronten sind alle gut zugänglich und können einfach gereinigt werden.

Durch die ebenerdige Platzierung der grossen Halle kann sie gut, direkt und einfach entfluchtet werden. Die Halle kann bei einem Event ebenerdig mit 1000 Personen belegt werden. Die Galerie bietet für 200 Personen Platz. Ein grosser Vorteil liegt bei der Anlieferung: Es können in kurzer Zeit unterschiedliche Anlässe reibungslos auf- und abgebaut werden.

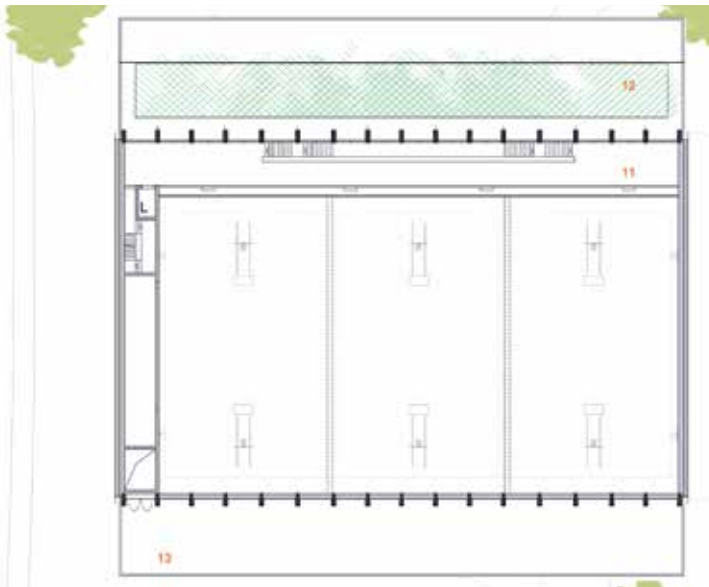
# DAS PROJEKT

## 5.2 Pläne



### Erdgeschoss

- 6. Foyer
- 7. Festwirtschaft/  
Foyer
- 8. Mehrzweckraum
- 9. Bühne 8 x 12 m  
mit Vorhang  
installiert
- 10. Office Halle



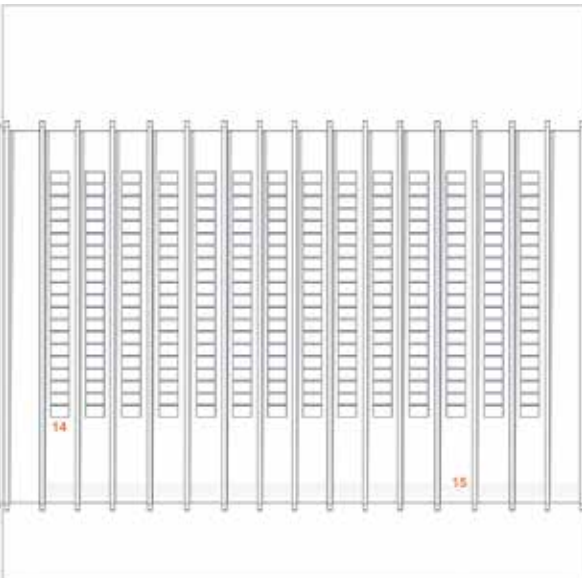
### Obergeschoss

- 11. Galerie
- 12. Retentionsbegrünung
- 13. Dachbegrünung



## Untergeschoss

- 16. *Übernachtung bei Bedarf*
- 17. *Lagerfläche Vereine*
- 18. *6 Garderoben*
- 19. *Trocknen*
- 20. *Dusche*
- 21. *Zentrale Toiletten*
- 22. *Garderobe Lehrpersonen*



## Dachaufsicht

- 14. *Photovoltaik*
- 15. *Oberlicht*

# DAS PROJEKT

---



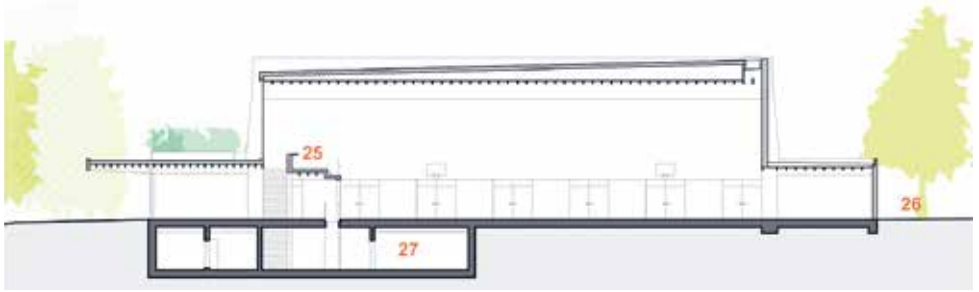
## Längsschnitt

- 23. Anlieferung Bühne
- 24. Aussenraum zur Halle
- 25. Galerie



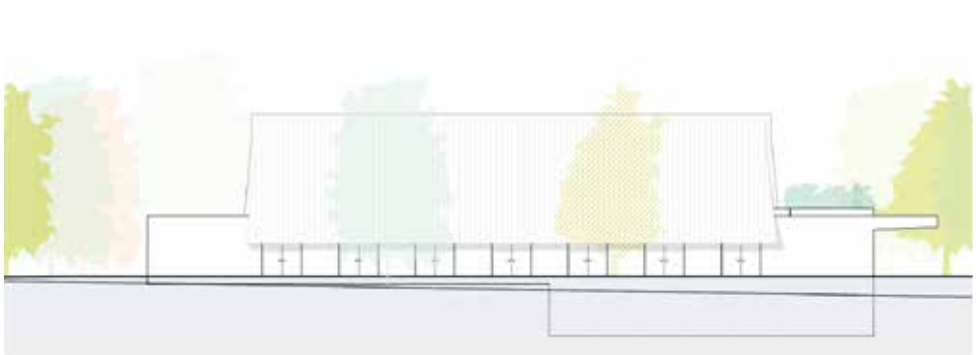
## Ansicht Nord





## Querschnitt

- 25. Galerie
- 26. Anlieferung Halle
- 27. Garderoben



## Ansicht Ost



Abbildung 4: Halleninnenraum mit Blick auf die Bühne

### 5.3 Vereins- und Grossanlässe

Der Vorplatz beim Haupteingang dient dem Wunsch nach Produktionsmöglichkeiten wie Grill oder auch Food-Trucks. Mit der Produktion im Aussenbereich kann der technische Aufwand in der Küche tief und günstig gehalten werden. Das Office im Eingangsbereich ist als Küche konzipiert, die eine Festwirtschaft im Foyer bedienen kann. Der Mehrzweckraum ist über eine mobile Wand zuschaltbar oder kann als abgetrennter Raum verschiedenen Vereinsaktivitäten dienen. Das Foyer kann bei einem grösseren Vereinsanlass als erweiterte Vorzone benutzt werden. Bei Grossanlässen kann die Halle mit bis zu 900 Personen mit Bankettbestuhlung genutzt werden. Die mit Lift oder Treppe zugängliche

Tribüne bietet weiteren Platz für rund 200 stehende Personen. Für Grossanlässe bringt eine Cateringfirma alles Notwendige an Infrastruktur mit und kann das ebenerdig zugängliche Office der Halle in der Südostecke nutzen. Von dort bietet sich die Möglichkeit für Ausschank und Bedienung in die Halle.

### 5.4 Verkehrserschliessung

Die Mehrzweckhalle ist für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung von der Kreuzlingerstrasse her erschlossen. In Abstimmung mit dem Kanton wurden erste Überlegungen zur Umgestaltung des Knotens Sonnen-/Kreuzlingerstrasse bereits ausgetauscht. Beim Haupteingang der Mehrzweckhalle im Norden kann für den täglichen Schul- und Ver-

einsbetrieb parkiert werden. Ebenso ist auf dieser Seite die Anlieferung für das nördliche Office möglich. Im Süden ist die ebenerdige Anlieferung ins Office der Halle möglich – dies können Infrastrukturelemente oder Verpflegung für Veranstaltungen sein. An der Westseite der Mehrzweckhalle ist die direkte, ebenerdige Anlieferung zur Bühne platziert.

Für den Fuss- und Veloverkehr wird eine neue Verbindung von der Kreuzlingerstrasse zur Weitenzelgstrasse ermöglicht. An der Kreuzlingerstrasse befindet sich die nach Süden verlegte Bushaltestelle und im Osten wird der direkte Zugang von den Schulen zur Mehrzweckhalle für die Schülerinnen und Schüler wie auch für die Bevölkerung und Besuchende ermöglicht. Diese Verbindung ist ausschliesslich für den Fuss- und Veloverkehr. Die Erschliessung vom Bachweg her erfolgt entweder im Norden auf das Areal oder im Osten vom Bachweg über die bestehende Holzbrücke auf das Areal auf einem bachbegleitenden Weg zum Haupteingang.

## **5.5 Mobilität**

Der Neubau weist bewusst keine Tiefgarage auf. Für den täglichen Schul- und Vereinsbetrieb sind die oberirdisch angeordneten Autoparkplätze und die Velo- und Trotti-nettparkiermöglichkeiten ausreichend. Bei überregionalen Anlässen mit bis zu 1000 Teilnehmenden kann der Parkplatzbedarf für Autos nicht durch die Anzahl Parkplätze in einer Tiefgarage gedeckt werden. In diesem Fall braucht es ein Mobilitätskonzept, bei dem aufgezeigt wird, wo die Verkehrsströme verlaufen und wo und wie die Autos auf Stadtgebiet sinnvoll parkiert werden können.

## **Mobilitätskonzept Mehrzweckhalle**

Romanshorn hat aufgrund der Topografie ein hohes Potenzial für den Fuss- und Veloverkehr. Insbesondere im Binnenverkehr kann der Veloverkehr gefördert werden. Auch bereits heute werden «stadtinterne» Veranstaltungen mehrheitlich zu Fuss und per Velo besucht – das Auto bildet die Ausnahme für die Leute, die darauf angewiesen sind. Für sporadisch stattfindende «stadtinterne» Veranstaltungen wie z.B. Turnabende, Gemeindeversammlungen, Theateraufführungen, Delegiertenversammlungen etc. kann nach vorheriger Absprache mit den benachbarten Detailhändlern auf deren bereits vorhandene Autoparkplätze zugegriffen werden. Um auch für vereinzelt stattfindende grössere Veranstaltungen mit auswärtigen Gästen gerüstet zu sein, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dabei wurden jeweils kommunale und überregionale Grossanlässe mit je ca. 200 und 1000 Personen untersucht. Das Mobilitätskonzept gibt Aufschluss über die Erreichbarkeit, Erschliessung und Parkierung bei der Mehrzweckhalle für verschiedene Fortbewegungsmittel. Basierend auf den von der Stadt gesetzten Zielsetzungen wird zudem aufgezeigt, welche Massnahmen im Hinblick auf Grossanlässe in der Mehrzweckhalle umgesetzt werden müssen. Für die jeweiligen Anlässe sind genügend Parkplätze für den motorisierten Verkehr vorhanden und der Fuss- und Veloverkehr wird gezielt geleitet.

## 6. Kosten und Finanzierung

### 6.1 Kostenaufteilung zwischen den Körperschaften

Die drei Körperschaften beabsichtigen, gemeinsam die Mehrzweckhalle zu erstellen, zu erhalten und zu betreiben. Dies mit der Absicht, einerseits die jeweils eigenen Bedürfnisse nach einer solchen Mehrzweckhalle abzudecken und diese zusätzlich den örtlichen und auswärtigen Vereinen sowie nicht kommerziellen und kommerziellen Veranstaltern zur Verfügung zu stellen. Zur Erreichung dieses Zwecks haben die drei Körperschaften in einem Gesellschaftsvertrag Folgendes vereinbart:

#### Grundeigentum

Der Wert der Parzelle 824, heute im Eigentum der Stadt, wird in Miteigentum aufgeteilt:

- Primarschulgemeinde Romanshorn zu 40%
- Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach zu 30%
- Stadt Romanshorn zu 30%

Für die Übertragung zahlen an die Stadt:

- die Primarschulgemeinde Romanshorn: 1'937'150.– Franken
- die Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach: 1'452'862.– Franken

#### Investitionskosten Mehrzweckhalle

Die Investitionskosten für die Errichtung der Mehrzweckhalle sowie die Kosten zukünftiger wertvermehrender Investitionen tragen die Körperschaften im Verhältnis:

- Primarschulgemeinde Romanshorn zu 40%
- Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach zu 30%
- Stadt Romanshorn zu 30%

#### Betriebskosten

Die Betriebskosten tragen die Körperschaften im Verhältnis:

- Primarschulgemeinde Romanshorn zu 40%
- Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach zu 30%
- Stadt Romanshorn zu 30%

Die Betriebskosten umfassen den Aufwand für Personal, Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Verbrauchsmaterial, Versicherungen und den üblichen werterhaltenden Unterhalt. Basierend auf Erfahrungswerten kann der Verteilschlüssel der Betriebskosten zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

#### Nicht-Betriebskosten

In eigener Rechnung tragen die Körperschaften die Kapitalkosten, Abschreibungen sowie die Verwaltungskosten, die nicht unmittelbar mit dem Betrieb in Zusammenhang stehen.

#### Erneuerungsfonds

Die drei Körperschaften richten für die Werterhaltung (Sanierungen, Reparaturen) einen Erneuerungsfonds ein, der mit 100'000.– Franken pro Jahr geäuft wird. Die Kosten tragen die Körperschaften im Verhältnis:

- Primarschulgemeinde Romanshorn zu 40%
- Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach zu 30%
- Stadt Romanshorn zu 30%

## 6.2 Kosten Mehrzweckhalle nach Bauelementen

Die Kosten für das vorliegende Projekt basieren zum momentanen Planungsstand auf Erfahrungswerten, Kennzahlen aus realisierten Projekten der Planer sowie aktuellen Zahlen im heutigen, volatilen Markt. Ausserdem wird zum Zeitpunkt der Realisierung die Mehrwertsteuer 8,1% betragen.

Die Kostengenauigkeit beträgt in der Vorprojektphase meist +/-15%. Zuzufolge einer vorgezogenen vertieften Projektbearbeitung (Vorprojekt Plus) und Vorsehen einer Reserve von 444'000.– Franken kann vorliegend von einer Kostengenauigkeit von +5 / -10% ausgegangen werden. Vorbehalten bleiben die heute unsichere und schwer einschätzbare Preissituation im Baumarkt, die in den letzten Monaten teilweise zu markanten Baumaterial-Preisveränderungen geführt hat.

In diesen dargelegten Kosten sind folgende Kosten nicht enthalten:

### Schutzraum

Im Untergeschoss der Mehrzweckhalle ist ein Schutzraum mit 200 Schutzplätzen eingeplant. Die baubedingten Mehrkosten werden vom Kanton getragen.

### Photovoltaikanlage

Es ist die Absicht der Körperschaften, eine Photovoltaikanlage auf dem Hauptdach und allenfalls auf dem Geräteraumdach zu installieren und zu betreiben. Der Betrieb und die Vermarktung von Solarstrom gehört aber nicht zu den Grundaufgaben der Körperschaften – hier gibt es professionelle Anbieter am Markt. Diese werden in der nächsten Planungsphase gesucht und in das Projekt integriert. Die Ausführung und Finanzierung der Photovoltaikanlage liegt bei diesen externen Energiefachunternehmen.

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>		
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	53'000.–
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF	12'880'000.–
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	652'000.–
BKP 4	Umgebung	CHF	1'034'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	190'000.–
BKP 6	Reserven	CHF	444'000.–
BKP 7	Gutschriften/Umbuchungen	CHF	-210'000.–
BKP 9	Ausstattung	CHF	237'000.–
<b>Total</b>	<b>inkl. 8,1% MWST</b>	<b>CHF</b>	<b>15'280'000.–</b>

# KOSTEN UND FINANZIERUNG

## 6.3 Kosten Land

Die Parzelle Nr. 824 wurde am 28.05.2019 durch die Stadt über das Landkreditkonto für 4'842'874.– Franken erworben. Für die Bebauung des Grundstücks mit der Mehrzweckhalle ist das Grundstück in das Verwaltungsvermögen zu überführen und wird mit dem darauf gebauten Gebäude abge-

schrieben. Aus rechtlichen Gründen ist daher der Landpreis ebenfalls dem Souverän zur Abstimmung vorzulegen. Die Primar- und die Sekundarschulgemeinde beteiligen sich ebenfalls an den Landkosten mit dem vereinbarten Kostenteiler.

	<b>Total</b>	<b>Anteil Stadt</b>	<b>Anteil Primar- schulgemeinde</b>	<b>Anteil Sekundarschul- gemeinde</b>
		30%	40%	30%
<b>Landkosten CHF</b>	<b>4'842'874.–</b>	<b>1'452'862.–</b>	<b>1'937'150.–</b>	<b>1'452'862.–</b>

## 6.4 Kosten beantragte Kredite für alle Körperschaften

Die Totalkosten, bestehend aus Kosten Mehrzweckhalle und Landkosten, präsentieren sich für die einzelnen Körperschaften wie folgt:

	<b>Total</b>	<b>Anteil Stadt</b>	<b>Anteil Primar- schulgemeinde</b>	<b>Anteil Sekundarschul- gemeinde</b>
		30%	40%	30%
Landkosten CHF	4'842'874.–	*1'452'862.–	1'937'150.–	1'452'862.–
BKP 1–9 CHF	15'280'000.–	4'584'000.–	6'112'000.–	4'584'000.–
<b>Total Kredit- anträge CHF</b>	<b>20'122'874.–</b>	<b>6'036'862.–</b>	<b>8'049'150.–</b>	<b>6'036'862.–</b>

\* Diese Landkosten der Stadt werden nicht nochmals bezahlt, sie sind aus rechtlichen Gründen aber auszuweisen und darüber abzustimmen, damit diese vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden können.

## 6.5 Finanzierung / jährliche Folgekosten

### Abschreibungen Gebäude und Ausstattung

Die Abschreibungen der Mehrzweckhalle erfolgen nach den Vorgaben des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2). Für das Gebäude und Land kommt eine Nutzungsdauer von 33 Jahren und für die Ausstattung eine Nutzungsdauer von acht Jahren zur Anwendung. Die Abschreibungen erfolgen linear. Diese Kosten werden von den Körperschaften in eigener Rechnung getragen.

### Darlehenszins

Für die Finanzierung des Projektes wird ein externer Zinsaufwand anfallen, da die Körperschaften dafür Fremdkapital aufnehmen müssen und sich somit die Verschuldung erhöht. Für die ausgewiesenen kalkulatorischen Zinsen kommt ein Satz von 2,5% pro Jahr zur Anwendung. Diese Kosten werden von den Körperschaften in eigener Rechnung getragen.

### Jährliche Folgekosten

In Anbetracht der Finanzsituation und gemäss der Mehrjahresplanung der Körperschaften ist die Realisierung der Mehrzweckhalle finanziell tragbar. In Zahlen ausgedrückt bedeutet der Bau der Halle im Total für alle Körperschaften Folgendes:

- Jährliche Kosten in Form von Abschreibungen für Land/Gebäude während 33 Jahren von rund 582'845.– Franken.
- Jährliche Kosten in Form von Abschreibungen für Mobilien/Ausstattungen/Maschinen in den ersten 8 Jahren von rund 111'125.– Franken.

- Die jährlichen Zinskosten hängen vom jeweiligen Zinssatz bei Kreditaufnahme ab. Die Stadt verrechnet das Gebäude mit 2,5%, was auf die ganze Laufzeit von 33 Jahren im Schnitt jährlich rund 251'540.– Franken entspricht. Aufgrund der jährlichen Amortisation/Abschreibung beläuft sich dieser Betrag zu Laufzeitbeginn deutlich höher und tendiert nach 33 Jahren gegen null. Die effektiven Kosten hängen allerdings von den konkreten Bankzinsen ab.
- Die Betriebskosten (Personal, Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Verbrauchsmaterial, Versicherungen, üblicher wertehaltender Unterhalt etc.) werden auf 230'000.– Franken/Jahr geschätzt.
- Diese Kosten sind in der Mehrjahresplanung der Körperschaften gemäss Verteilschlüssel, inklusive Entwicklung des Steuerfusses, eingerechnet.

# KOSTEN UND FINANZIERUNG

## Zusammenstellung der jährlichen Folgekosten

<b>Jährliche Folgekosten Total</b>		
Abschreibungen Gebäude und Land (BKP 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7) 1/33 auf 19'233'876.–	CHF	582'845.–
Abschreibungen Ausstattung (BKP 3, 9) 1/8 auf 889'000.–	CHF	111'125.–
Darlehenszins	CHF	251'530.–
Betriebskosten	CHF	230'000.–
Erneuerungsfonds	CHF	100'000.–
<b>Total jährliche Folgekosten</b>	<b>CHF</b>	<b>1'275'500.–</b>

### 6.6 Tragbarkeit

Die Realisierung einer Mehrzweckhalle wird die Erfolgsrechnung der einzelnen Körperschaften jährlich wie folgt belasten:

	<b>Total</b>	<b>Anteil Stadt</b>	<b>Anteil Primar- schulgemeinde</b>	<b>Anteil Sekundarschul- gemeinde</b>
		30%	40%	30%
Belastung Anteil Neu- bau Mehr- zweckhalle	CHF 1'275'500.–	382'650.–	510'200.–	382'650.–

Ob nach der Realisierung des Projektes der Steuerfuss anzupassen wäre, hängt von der tatsächlichen Steuerkraft der einzelnen Körperschaften zum Zeitpunkt der Realisierung ab. Ebenso können auch andere Einflussfaktoren wie z.B. Soziallasten, Gesundheitskosten, Steuereinnahmen, allgemeine Zinsentwicklung etc. auf den Finanzhaushalt einwirken und den Steuerbedarf beeinflus-

sen. Der Stadtrat und die Schulbehörden gehen heute davon aus, dass mit der Realisierung der Dreifachturnhalle keine Erhöhung der einzelnen Steuerfüsse notwendig ist.



# GROBTERMINPROGRAMM

## 7. Grobterminprogramm

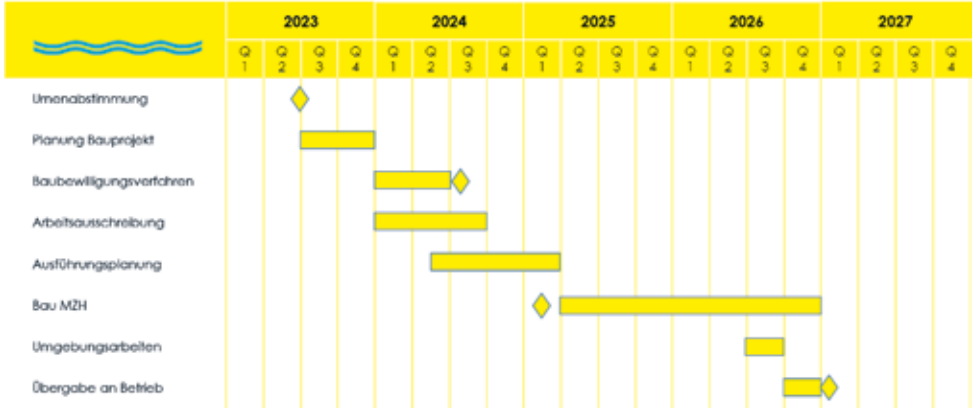


Abbildung 5: Terminprogramm



Abbildung 6: Schnittperspektive längs

## 8. Empfehlungen des Stadtrates, der Primarschulbehörde und der Sekundarschulbehörde: **JA zur Mehrzweckhalle**

Nach einer mehrjährigen Planungsphase haben der Stadtrat Romanshorn, die Primarschulbehörde Romanshorn und die Sekundarschulbehörde Romanshorn-Salmsach im August 2022 vom «Vorprojekt plus» Kenntnis genommen und dieses zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Juni 2023 verabschiedet. Sowohl der Stadtrat als auch die beiden Schulbehörden sind überzeugt, den Stimmberechtigten ein ausgewogenes, ausgereiftes und attraktives Projekt vorlegen zu können, welches nach seiner Realisierung Schülerinnen und Schülern, den Vereinen sowie Nutzenden und Besuchenden von Sport- und weiteren Veranstaltungen während Jahrzehnten sehr viel Freude bereiten wird.

- Der Bedarf der Primar- und Sekundarschulen wird zukunftsweisend abgedeckt.
- Der Bau einer Dreifachturnhalle mit Möglichkeit der Nutzung als Mehrzweckhalle ist eine weitsichtige Lösung.
- Der Hallenbau unterstreicht die Jugend- und Gesundheitsförderung.
- Die Sportvereine erhalten, neben optimalen Trainingsmöglichkeiten, die Gelegenheit, grössere Sportanlässe, Turniere oder Abendveranstaltungen vor Ort durchzuführen.
- Die Baukosten liegen im Rahmen vergleichbarer Projekte dieser Grössenordnung.

### **Was passiert bei einer Ablehnung?**

Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs für den Schulsport müssten die beiden Schulgemeinden die Realisierung separater Einzelhallen prüfen. Die Möglichkeit für Anlässe ginge dabei verloren. Die Gesamtkosten von drei Einzelhallen würden in Summe kaum weniger als jene des vorliegenden Projektes betragen.

## 9. Sie entscheiden

Die Abstimmungsfragen lauten:

### **Stadt Romanshorn**

«Stimmen Sie dem anteiligen Baukredit von 6'036'862.– Franken für den Bau der Mehrzweckhalle zu?»

### **Primarschulgemeinde Romanshorn**

«Stimmen Sie dem anteiligen Baukredit von 8'049'150.– Franken für den Bau der Mehrzweckhalle zu?»

### **Sekundarschulgemeinde Romanshorn-Salmsach**

«Stimmen Sie dem anteiligen Baukredit von 6'036'862.– Franken für den Bau der Mehrzweckhalle zu?»

### **Hinweis:**

Die Vorlage gilt nur dann als angenommen, sofern alle Körperschaften dieser zugestimmt haben, und unter Vorbehalt der Zustimmung zur Umzonung des Grundstücks Parzelle Nr. 824 an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2023.

Für Fragen im Zusammenhang mit der Abstimmungsvorlage dürfen Sie sich gerne an die Stadtkanzlei wenden. Weitere Informationen: [www.mzh-bach.ch](http://www.mzh-bach.ch)

28. März 2023

Stadtrat Romanshorn  
Primarschulbehörde Romanshorn  
Sekundarschulbehörde Romanshorn-Salmsach

Bahnhofstrasse 19  
CH-8590 Romanshorn  
Telefon +41 58 346 83 83  
[www.romanshorn.ch](http://www.romanshorn.ch)