

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 geäuftet 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.

Nr.	Bezeichnung		
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.–
Total	inkl. 8,1% MWST	CHF	15'280'000.–

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.

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

6.4 Kosten beantragte Kredite für alle Körperschaften

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

	Total	Anteil Stadt	Anteil Primar- schulgemeinde	Anteil Sekundarschul- gemeinde
		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.–
Total Kredit- anträge CHF	20'122'874.–	6'036'862.–	8'049'150.–	6'036'862.–

* 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.