

## Edikt zur Gemeindeabstimmung vom 22. Oktober 2023

### Parkdeck mit Sportplatz



### Öffentliche Orientierung

Montag, 25. September 2023, 19.00 Uhr  
Gemeindezentrum, kleiner Saal



# Inhalt

Einleitung	3
Unterlagen und Informationen	3
Die Urne ist im Gemeindehaus aufgestellt	3
Vorzeitige Stimmabgabe	3
Briefliche Stimmabgabe	3
Ausgangslage	4
Zielsetzung / Projekt	5
Projektpläne	5
Vorteile des Projektes	7
Kostenschätzung / Baukredit	9
Kubische Berechnung, nach SIA 416	9
Baukostenschätzung	9
Erwartete Betriebskosten	10
Investitionsrechnung / Risikobeurteilung	11
Wirtschaftlichkeitsrechnung Parkdeck (Finanzkommission)	11
Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	13
Zeitplan	13
Öffentliche Orientierung	13
Antrag des Gemeinderates	14

# Einleitung

Der Gemeinderat hat auf Sonntag, 22. Oktober 2023, eine Urnenabstimmung angesetzt betreffend

## Parkdeck mit Sportplatz

### Unterlagen und Informationen

Die Abstimmungsunterlagen können auch via Internet eingesehen oder heruntergeladen werden: [www.rehetobel.ch](http://www.rehetobel.ch) -> Politik -> Abstimmungen & Wahlen -> Edikte

### Die Urne ist im Gemeindehaus aufgestellt

Sonntag, 22. Oktober 2023, 09.30 bis 11.00 Uhr

### Vorzeitige Stimmabgabe

Mittwoch, 18. Oktober 2023 bis Samstag, 21. Oktober 2023, jeweils von 10.30 bis 11.30 Uhr, Gemeindekanzlei

### Briefliche Stimmabgabe

Die Stimmberechtigten können ihre Stimme persönlich an der Urne oder brieflich abgeben.

Die briefliche Stimmabgabe ist ab Erhalt des Abstimmungsmaterials zulässig. Bitte beachten Sie die weiteren Instruktionen auf der Rückseite des Stimmausweises.

## **Ausgangslage**

In Rehetobel fehlen ausreichende Parkierungsmöglichkeiten, sei es für Privatpersonen, Besucher oder für Anlässe im Dorf. Im Zentrum ist die Schaffung von Parkplätzen oder Parkierungsmöglichkeiten nahezu unmöglich. Häufig werden die schönen Vorgärten zweckentfremdet, indem Autos darauf parkiert oder Carports errichtet werden.

Diese Situation hat den Gemeinderat dazu bewogen, sich intensiv mit dem Problem auseinanderzusetzen und nach Lösungen zu suchen. Miteinbezogen wurde dabei auch die anstehende Sanierung des Sportplatzes.

Das nun unterbreitete Projekt sieht eine Gesamtlösung vor und entspricht dem am 15.06.2012 von den Stimmberechtigten genehmigten Raumplanungsgesetz (RPG). Diesem neuen Gesetz hat auch Rehetobel deutlich zugestimmt. Es besagt, dass in den nächsten Jahren keine weiteren Grünflächen erschlossen werden dürfen, sondern eine Verdichtung nach Innen anzustreben ist.

# Zielsetzung / Projekt

Realisiert werden soll ein zweistöckiges Parkdeck auf der Fläche des heutigen Sportplatzes. Dabei sind auf jeder Ebene je ca. 44 grosszügige Parkflächen vorgesehen, welche gemäss heutigen Bedürfnissen auch für E-Autos ausgerüstet werden können.

Der Gemeinderat hat beschlossen maximal 2/3 der Parkfelder im Baurecht zu verkaufen. Hierfür wurden mit den zahlreich vorhandenen Interessenten bereits die erforderlichen Vorverträge über 49 Parkflächen abgeschlossen. Diese generieren einen Betrag von insgesamt rund CHF 1,76 Mio., welcher den Baukosten zugutekommt. Rund 28 Parkfelder verbleiben im Besitz der Gemeinde. Die Parkflächen werden gemäss Reglement bewirtschaftet und die Zugänge zu den Parkdecks dementsprechend ausgerüstet. Das Verhältnis Dauerparkplätze/öffentliche Parkplätze soll den Bedürfnissen gerecht werden.

Der heutige Sportplatz wird über dem neuen Parkdeck gestaltet. Er kommt somit auf die Ebene der Bühne des Gemeindezentrums zu stehen und dürfte damit für Betreiber und Nutzer um einiges attraktiver werden.

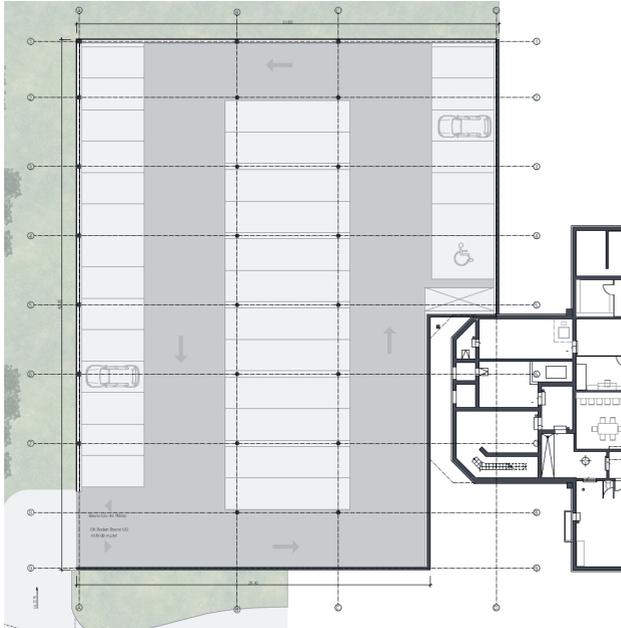
Eine spätere Überdachung des Sportplatzes resp. Umgestaltung zu einer Dreifachsporthalle ist durch die gewählte Bauweise (verstärkte Fundation) bereits berücksichtigt.

## Projektpläne

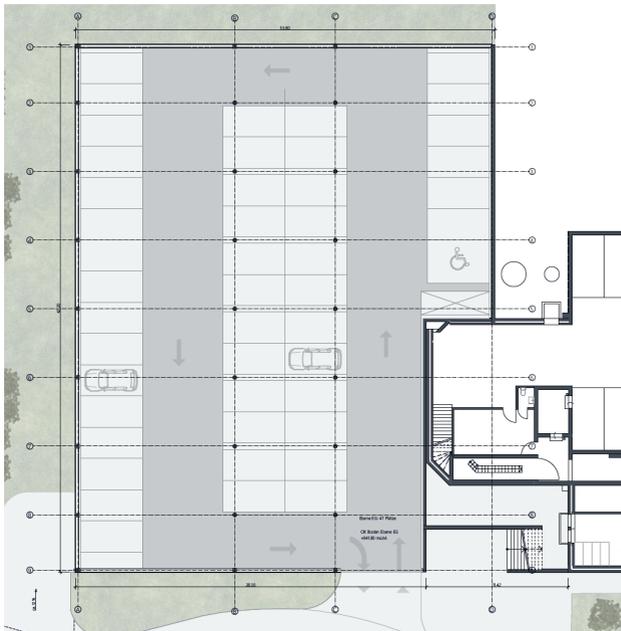
### Situation



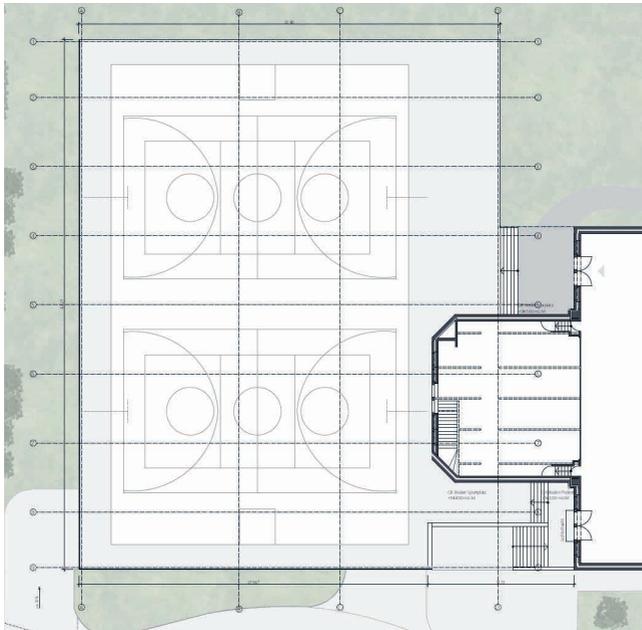
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



## Sportplatz



## Vorteile des Projektes

### Innere Verdichtung

Mit dem Bau eines Parkdecks und der gleichzeitigen Sanierung/Neuanlage des Sportplatzes wird eine innere Verdichtung ermöglicht, was bedeutet, dass der verfügbare Raum effizienter genutzt und die Grünflächen in der Kernzone erhalten werden können.

### Zentrale Fahrzeugabstellung

Hausbesitzer, die zu wenig Parkierungsflächen oder Garagenplätze besitzen, haben die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge in einer zentralen Anlage abzustellen. Dies kann mit dem Erwerb einer Parkfläche oder der Miete eines Dauerparkplatzes geschehen.

### **Parkfelder für Elektrofahrzeuge**

Die beiden Ebenen des Parkdecks werden mit dem neuesten Stand der Technik und speziell auch für Elektrofahrzeuge ausgestattet und damit den laufend steigenden Bedürfnissen gerecht. Die Parkfelder entsprechen der Komfortstufe B gemäss VSS-Norm.

### **Ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze**

Für Besucher unserer Gemeinde und bei Veranstaltungen werden mehr und attraktivere öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen.

### **Sanierung des Sportplatzes mit Option Dreifachsporthalle**

Der sanierungsbedürftige Sportplatz wird komplett neu erstellt, was zusätzliche Veranstaltungsmöglichkeiten schafft und die Attraktivität des Ortes steigert.

# Kostenschätzung / Baukredit

## Kubische Berechnung, nach SIA 416

Basis für die Kostenschätzung ist folgende Gebäudekubatur gemäss entsprechendem Vorprojekt.

Gebäudeteil	Grundfläche	Höhe	Kubatur
Untergeschoss	1'316.00 m <sup>2</sup>	3.10 m	4'079.60 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	1'316.00 m <sup>2</sup>	2.80 m	3'684.80 m <sup>3</sup>
<b>Total</b>			<b>7'764.40 m<sup>3</sup></b>

## Baukostenschätzung

Die Grobkostenschätzung (GKS, inkl. MwSt.) wurde durch ein Vorprojekt mit entsprechenden Fachplanern berechnet. Für spezielle Bauteile wurden entsprechende Richtpreisangebote eingeholt.

Bezeichnung		GKS
Grundstück	CHF	0.00
Vorbereitungsarbeiten	CHF	126'000.00
Gebäude	CHF	2'754'000.00
Umgebung	CHF	99'000.00
Baunebenkosten	CHF	18'000.00
Reserve 5%	CHF	149'900.00
<b>Total Baukosten</b>	<b>CHF</b>	<b>3'146'900.00</b>
Abzüglich erwarteter Verkäufe gemäss Vorverträgen (49 PP)	CHF	1'764'000.00
<b>Investitionsbetrag</b>	<b>CHF</b>	<b>1'382'900.00</b>

Bei unverändertem Baukostenindex und ohne Berücksichtigung von Inflation (Mehrkosten infolge ausgewiesener Teuerung bedürfen keines Nachtragskredits)

## **Erwartete Betriebskosten**

Die zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltskosten für das Parkdeck werden auf rund CHF 5'000 pro Jahr geschätzt.

Die Betriebs- und Unterhaltskosten des Sportplatzes sind nicht höher als die bisherigen Kosten des bestehenden Sportplatzes. Somit ist keine zusätzliche Belastung für den Finanzhaushalt der Gemeinde zu erwarten.

# Investitionsrechnung / Risikobeurteilung

Die von der Finanzkommission durchgeführte Risikobeurteilung ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Eine Rendite über den Kalkulationszeitraum von 25 Jahren wird durch folgende Faktoren, wie Höhe des Zinses (zur Finanzierung), Anzahl verkaufter Parkplätze, Mietertrag der Langzeit- und Kurzzeitvermietung beeinflusst.

Das grösste Risiko bildet der Verkauf der Parkplätze. Damit eine wirtschaftliche Rendite des Projektes resultiert, ist langfristig der Verkauf von 60 Parkplätzen erforderlich. Gleichzeitig unterstützt das Projekt die Innere Verdichtung und ermöglicht damit eine gesunde, zukünftige Entwicklung der Gemeinde Rehetobel.

## Wirtschaftlichkeitsrechnung Parkdeck (Finanzkommission)

**Methode:** Kapitalwertmethode/Net Present Value (NPV)  
**Abzinsungsfaktor:** 2.39% (Basis: aktueller Zinssatz für langfristiges Fremdkapital)  
**Kalkulationszeitraum:** 25 Jahre

### Annahmen:

- Verkauf Parkplätze: 49 im Jahr 1, 5 in Jahr 2, 6 in Jahr 3 (somit am Ende 60 der ca. 90 geplanten Parkplätze)
- Auslastung vermietete Parkplätze: 10 von ca. 30 langfristig vermietet (Monatsmieten à CHF 120.00), 10 von ca. 30 mit aggregierten Tagesmieten von durchschnittlich CHF 5.00/Tag/Parkplatz -> dies ergibt ein Total der Jahreseinnahmen von CHF 32'650.00 für die Parkplatzmiete
- Geschätzte Unterhaltskosten pro Jahr: CHF 5'000.00
- In Summe ergibt dies einen Jahreserlös von CHF 27'650.00 durch das Parkdeck
- Zusätzliche in die Investitionsrechnung eingerechnete Kosten, die nicht in der Baukostenschätzung enthalten sind (Baugesuch, Verschreibungen, Diverses etc.): CHF 40'000.00 (im Jahr 0)

<b>Investitionssumme Jahr 0 (inkl. CHF 40'000.00 Zusatzkosten)</b>	CHF 3'186'900.00
<b>Summe aggregierter, abgezinster Erlöse Jahre 1-25</b> (inklusive Restwert der im Besitz der Gemeinde verbleibenden ca. 30 Parkplätze)	CHF 3'205'846.55
<b>Barwert/Net Present Value</b>	<b>CHF 18'946.55</b>

Unter den obigen Annahmen rechnet sich die Investition in das Parkdeck und erzielt über den Kalkulationszeitraum von 25 Jahren eine Rendite.

### **Risiken**

Eine Rendite des Projekts ist aufgrund der rein wirtschaftlichen Betrachtung über den Kalkulationszeitraum von 25 Jahren von folgenden Faktoren abhängig:

- *Höhe des Zinses, z.B.* Bei einem kalkulatorischen Zinssatz von 3% müsste die Mietauslastung bei 90% sein, damit sich das Projekt rechnet (unter Berücksichtigung, dass 60 der ca. 90 Parkplätze verkauft werden), bei einem höheren langfristigen Zinssatz wird das Projekt unabhängig von der Auslastung keine positive Rendite erzielen können
- *Verkauf der Parkplätze:* Sollten insgesamt weniger als 60 Parkplätze verkauft werden, ist die wirtschaftliche Rendite gefährdet
- *Mietauslastung:* Bei einer geringeren Mietauslastung (weniger Langzeitmieten, <9 à CHF 120.00 pro Monat; weniger Kurzmieta pro Tag, < 10 à CHF 5.00/Tag) ist die wirtschaftliche Rendite gefährdet

## **Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt**

Das Parkdeck mit Sportplatz ist dem Finanzvermögen zugeteilt, es erfolgt keine Abschreibung. Das Finanzvermögen einer Gemeinde wird periodisch neu bewertet.

Die zur Finanzierung notwendigen Mittel werden am Kapitalmarkt aufgenommen. Die Zinsbelastung ist mit aktuell gültigen Zinssätzen berechnet worden und belasten den Gemeindehaushalt geringfügig. Der Steuerfuss wird durch das geplante Projekt Parkdeck mit Sportplatz nicht verändert.

## **Zeitplan**

Bei Zustimmung zur Vorlage wird das Baubewilligungsverfahren schnellstmöglich eingeleitet. Mit der frühesten Fertigstellung und Inbetriebnahme kann Ende 2024 gerechnet werden.

## **Öffentliche Orientierung**

Am Montag, 25. September 2023, 19.00 Uhr findet im kleinen Saal im Gemeindezentrum eine öffentliche Orientierung zum Bauvorhaben statt.

# Antrag des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Der Gemeinderat ist überzeugt, den Stimmberechtigten ein gesamtheitliches und zukunftsorientiertes Projekt zu unterbreiten.

Er beantragt Ihnen, dem Baukredit über CHF 3,15 Mio. für die Realisierung eines Parkdecks mit Sportplatz zuzustimmen.

Rehetobel, 22. August 2023

**Gemeinderat Rehetobel**

Gemeindepräsident  
Urs Rohner

Gemeindeschreiberin  
Monika Erzinger

