

# Informations-Veranstaltung

Donnerstag, 1. Dezember 2022

Herzlich willkommen!





# Inhaltsverzeichnis

1. Begrüssung
2. Ausgangslage
3. Vision | Nutzungs-Rochade und Termine
4. Machbarkeit neuer Werkhof mit Feuerwehrdepot
5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude
6. Schulbauten
7. Abhängigkeiten der Projekte
8. Finanzielle Gesamtübersicht
9. Fragen
10. Abschluss



Gemeinde Bad Ragaz

# 1. Begrüssung

Referenten:

- Daniel Bühler, Gemeindepräsident Bad Ragaz
- Christian Florin, Gemeinderat / Schulratspräsident Bad Ragaz

Fragenbeantwortung:

- Mitglieder des Gemeinderates (nach Ressort)
- Marc Walliser, Feuerwehr-Kommandant
- Beat Aliesch, Stauffer & Studach AG, Raumentwicklung



## 2. Ausgangslage

Auslöser Gesamtstrategie Liegenschaften:

- Mehrzweckgebäude (Baujahr 1977 / 1978): hoher Sanierungsbedarf und Schadstoffbelastung;
- Feuerwehr / Werkhof: Bedarf an Zusatzflächen;
- Feuerwehr / Werkhof: Gewährleistung laufender Betrieb von Feuerwehr (inkl. Autobahnstützpunkt) und Werkhof während baulicher Massnahmen;
- Schulraumplanung: Bevölkerungs- und Schülerzahlenentwicklung;
- Altersgerechtes Wohnen: mittelfristiger Angebot schaffen;
- Kultur- und Vereinsangebot: mittelfristiger Entwicklung Angebot;
- Nutzungsstrategie zum Immobilienportfolio: Gesamtwert über CHF 100 Mio..



## 2. Ausgangslage

6. September 2019 bzw. 30. Juni 2020:

Workshops Gemeinderat / MA Gemeinde; Grundsatzbeschlüsse:

- Synergien von Werkhof mit Feuerwehr am selben Standort;
- Neuer Standort Werkhofgebäude mit Feuerwehrdepot im Gebiet Unterrain (Parzellen 993 und 994; ZÖBA);
- Bekenntnis zum Standort des Mehrzweckgebäudes (MZG);
- Räume im MZG sollten einer Mehrfachnutzung dienen inkl. Nutzung durch Vereine / Kultur;
- Integration Gemeindebibliothek / Ludothek im MZG;
- Integration von Alterswohnungen im MZG (Nähe Altersheim).



## 2. Ausgangslage

Bisheriges Vorgehen:

- Januar 2021:  
Auftragserteilung für Machbarkeitsstudie Mehrzweckgebäude inkl. Richtprojekt an raumfindung architekten, Rapperswil-Jona.
- Juni 2021:  
Auftragserteilung für Machbarkeitsstudie Werkhof und Feuerwehrdepot inkl. Richtprojekt an raumfindung architekten, Rapperswil-Jona.
- März 2022:  
Strategiesitzung Gemeinderat zur Erörterung der Immobilienstrategie mit Auswirkungen auf die Finanzplanung.



## 2. Ausgangslage

- März 2022:  
Genehmigung Planungskredit CHF 350'000 an Bürgerversammlung für Projektierung Neubau Schulhaus Sarganserstrasse 6 (ehemaliges Landiareal).
- März 2022:  
Ausschreibung Architekturarbeiten (Selektives Verfahren) für Neubau Schulhaus Sarganserstrasse 6.
- August 2022:  
Sitzung Finanzkommission zur Vorberatung der Immobilienstrategie und Finanzplanung 2022 – 2037.



## 2. Ausgangslage

- September 2022:  
Verabschiedung Immobilienstrategie und Finanzplanung 2022 – 2037 durch Gemeinderat.
- September 2022:  
Vergabe Projektierung Neubau Schulhaus Sarganserstrasse 6 an Gredig Walser Dipl. Architekten, Bad Ragaz.



Gemeinde Bad Ragaz

## 2. Ausgangslage

Heutiger Zustand Mehrzweckgebäude (MZG)





## 2. Ausgangslage

Heutiger Zustand bestehendes Mehrzweckgebäude:

- Hohe Sanierungskosten gemäss bauphysikalischem Sanierungskonzept (Bericht: Pernette Wilhelm Ingenieure, Maienfeld);
- Hohes Asbestvorkommen gemäss Schadstoffuntersuchung vom 28. Mai 2021 (Bericht: magma AG, Glarus);
- Fehlendes Platzangebot für zeitgemässe Feuerwehr-, Werkhof- und Vereinsnutzungen;
- Mangelhafte Kulturnutzungs-Möglichkeiten.



## 2. Ausgangslage

Kriterien Standort-Evaluation Neubau Werkhofgebäude mit Feuerwehrdepot:

- Feuerwehr Bad Ragaz, mit Autobahnstützpunkt (Auftrag Kanton);
- Berücksichtigung gesetzliche Grundlagen;
- Schnelle Anbindung an Autobahn A13, kurze Erst-Einsatzzeit;
- Umsetzbarkeit synergetischer Nutzung von Werkhof und Feuerwehr = Bewirtschaftungsoptimierung;
- Nachbarschaftsverträglichkeit (Lärmimmissionen);
- Städtebauliches Umfeld einbeziehen;
- Grundstücke im Eigentum der Gemeinde;
- Richtige Zone (ZÖBA) ermöglicht rasche Umsetzung;
- Raumplanung; sehr eingeschränkte Standort-Wahl.



## 2. Ausgangslage

Standort-Evaluation; Variantenprüfung Neubau  
Werkhofgebäude mit Feuerwehrdepot

- Variante 1: Unterrain; Parzellen 993 und 994
- Variante 2: Unterrain; Parzellen 1169, 992 und 2147
- Variante 3: Unterrain; Parzelle 1885 und weitere
- Variante 4: Ri-Au (ARA); Parzelle 1734, (1157)
- Variante 5: Altes Zeughaus; Parzelle 1283

# Standort-Evaluation Standortvarianten

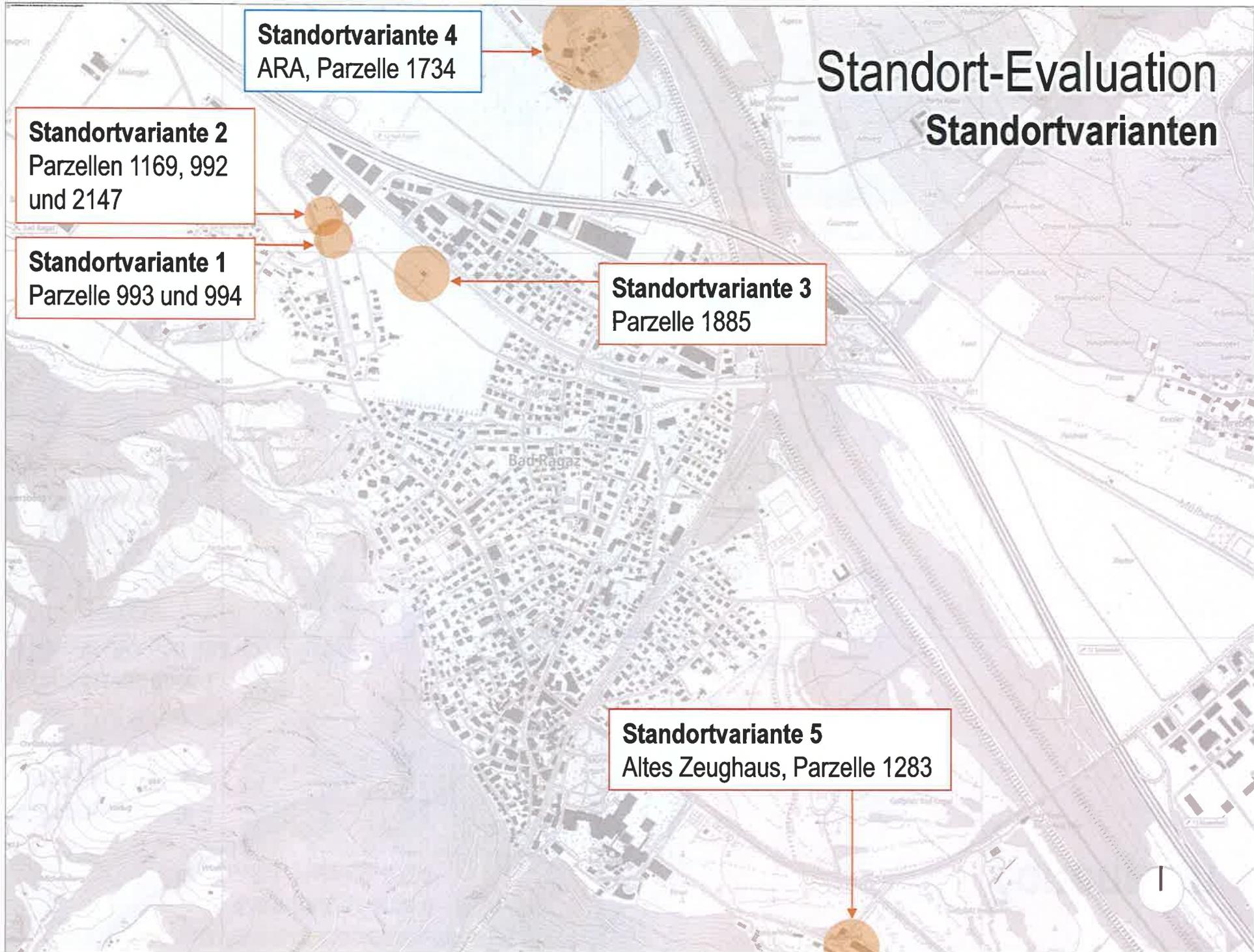
**Standortvariante 4**  
ARA, Parzelle 1734

**Standortvariante 2**  
Parzellen 1169, 992  
und 2147

**Standortvariante 1**  
Parzelle 993 und 994

**Standortvariante 3**  
Parzelle 1885

**Standortvariante 5**  
Altes Zeughaus, Parzelle 1283



# Zonenplan

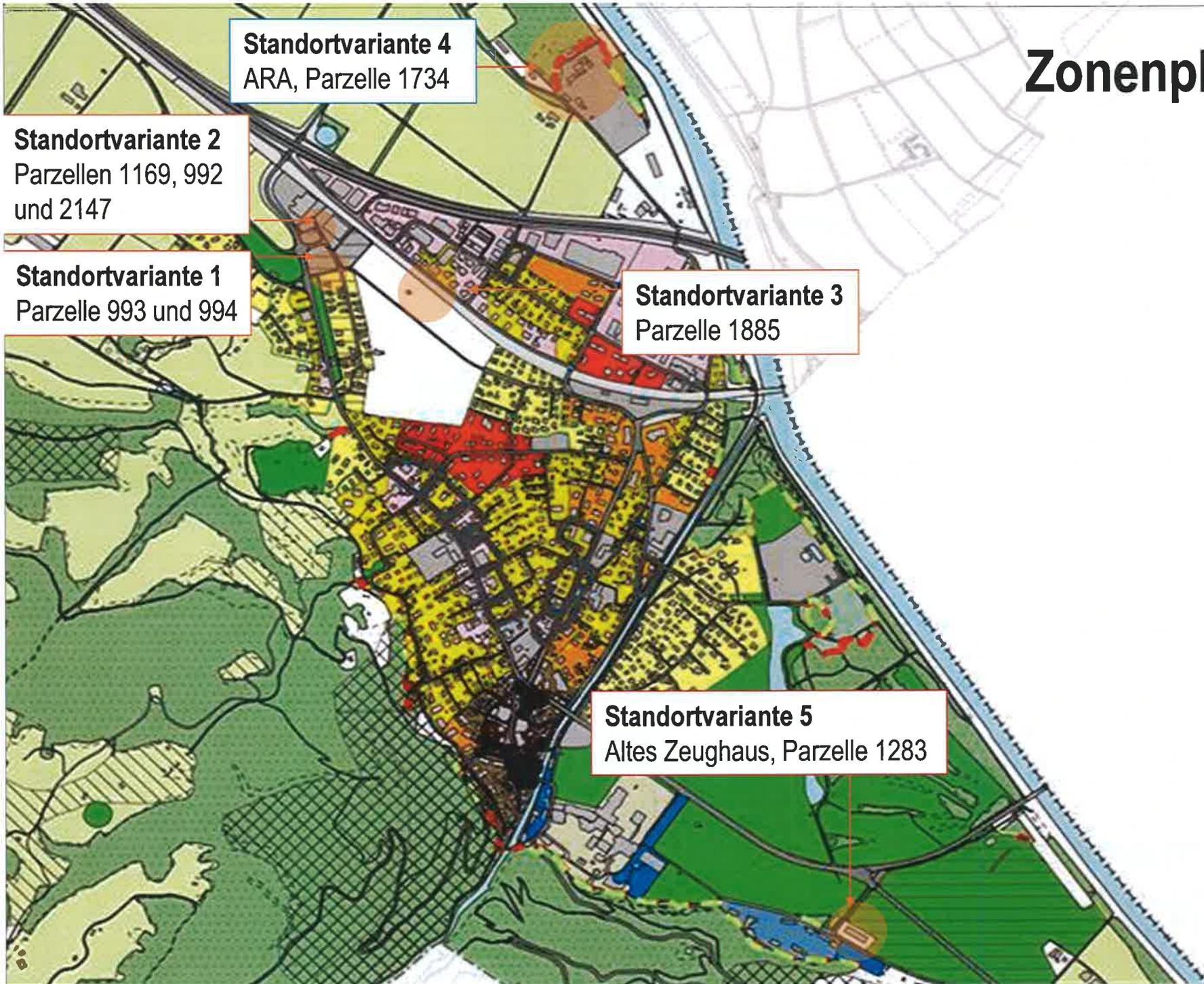
**Standortvariante 4**  
ARA, Parzelle 1734

**Standortvariante 2**  
Parzellen 1169, 992  
und 2147

**Standortvariante 1**  
Parzelle 993 und 994

**Standortvariante 3**  
Parzelle 1885

**Standortvariante 5**  
Altes Zeughaus, Parzelle 1283





## 2. Ausgangslage

### Entscheid zu Variante 1; Begründungen:

- Raumplanerische Erschliessung (ZÖBA / baureif und hinreichend erschlossen);
- Grundstücksgrösse ideal für Werkhofgebäude mit Feuerwehrdepot (Typ «C; Anforderung Kanton SG; Amt für Feuerschutz AFS);
- Nähe Hauptverkehrsachse / Autobahn (Einsatzdoktrin Feuerwehr);
- Lärmabklärungen gemacht, Bauwerk möglich;
- Naturgefahren / Grundwasserspiegel geprüft; Bauwerk möglich;
- Flugfeld / Auflagen BAZL (Abflugvolten) geprüft; Bauwerk möglich;
- Errichtung Tiefgarage (einstöckig) geprüft; Bauwerk möglich;
- **Fazit: Hohe Planungssicherheit / rasche Umsetzbarkeit**



## 2. Ausgangslage

Nicht berücksichtigte Varianten; Begründungen:

- Variante 2; Unterrain; Parzellen 1169, 992 und 2147:
  - zu kleine Gesamtfläche für Werkhofgebäude / Feuerwehrdepot.
  
- Variante 3; Unterrain; Parzelle 1885:
  - keine Bauzone (nicht eingezonte Flächen; üG);
  - Grundstück der Gemeinde (Parzelle 1885) zu klein;
  - diverse Grundeigentümer, Landkauf bzw. Abtausch nötig (üG).



## 2. Ausgangslage

### Nicht berücksichtigte Varianten:

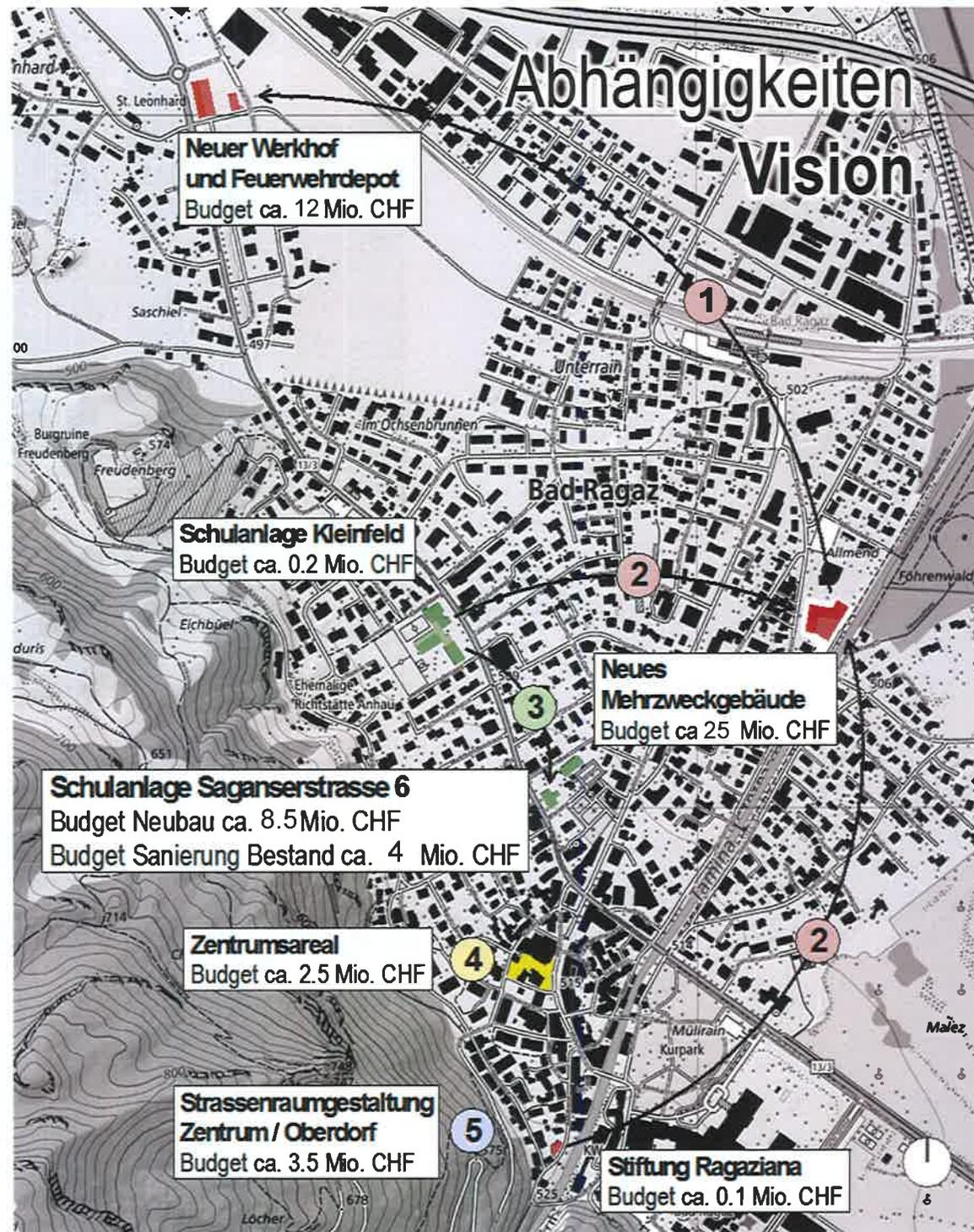
- Variante 4; Ri-Au (ARA); Parzelle 1734 / (1157):
  - keine Bauzone ( Zone «Wald»)
  - Schutzverordnung «Lebensraum bedrohter Arten»
  - Grundeigentum Rheinunternehmen für Erweiterung
  
- Variante 5; Altes Zeughaus; Parzelle 1283:
  - keine Bauzone (nicht eingezonte Fläche)
  - Gesamtfläche eher klein



## 3. Vision | Nutzungs-Rochade und Termine



- 1 **Neuer Werkhof und Feuerwehrdepot**
  - . Transfer Nutzungen aus bestehendem MZG
  - . Transfer Lagerflächen Zivilschutz
  - . Tiefgarage
- 2 **Schulanlage Kleinfeld**
  - . Nutzungstransfer Ludothek in neues MZG
  - Neue Nutzung: Lager Schule
- 3 **Schulanlage Saganserstrasse 6**
  - . Nutzungstransfer Mittagstisch ins Schulhaus
  - Saganserstrasse 6
  - Neue Nutzung: Schulpädagogische Nutzung
- 2 **Mehrzweckgebäude Allmend**
  - . Ersatz durch Neubau mit folgenden Nutzungen:
    - Alterswohnungen
    - Grosser und kleiner Gemeindesaal
    - Vereinssaal
    - Seminarraum
    - Bibliothek und Ludothek
    - Öffentliche Tiefgarage (ca. 50 Parkplätze)
- 3 **Erweiterung Schulhaus Saganserstrasse 6**
  - . Neue Nutzungen:
    - Mittagstisch
    - Primarschulräume
    - Kindergarten
- 4 **Zentrumsareal**
  - . Neue Platzgestaltung für Bevölkerung
  - . Veranstaltungen
  - . Grünflächen | Park
  - . Parkplätze etc.
- 5 **Strassenraumgestaltungen Zentrum / Oberdorf**
- 2 **Stiftung Ragaziana**
  - . Transfer Bibliothek in neues MZG
  - . Flächenvergrösserung



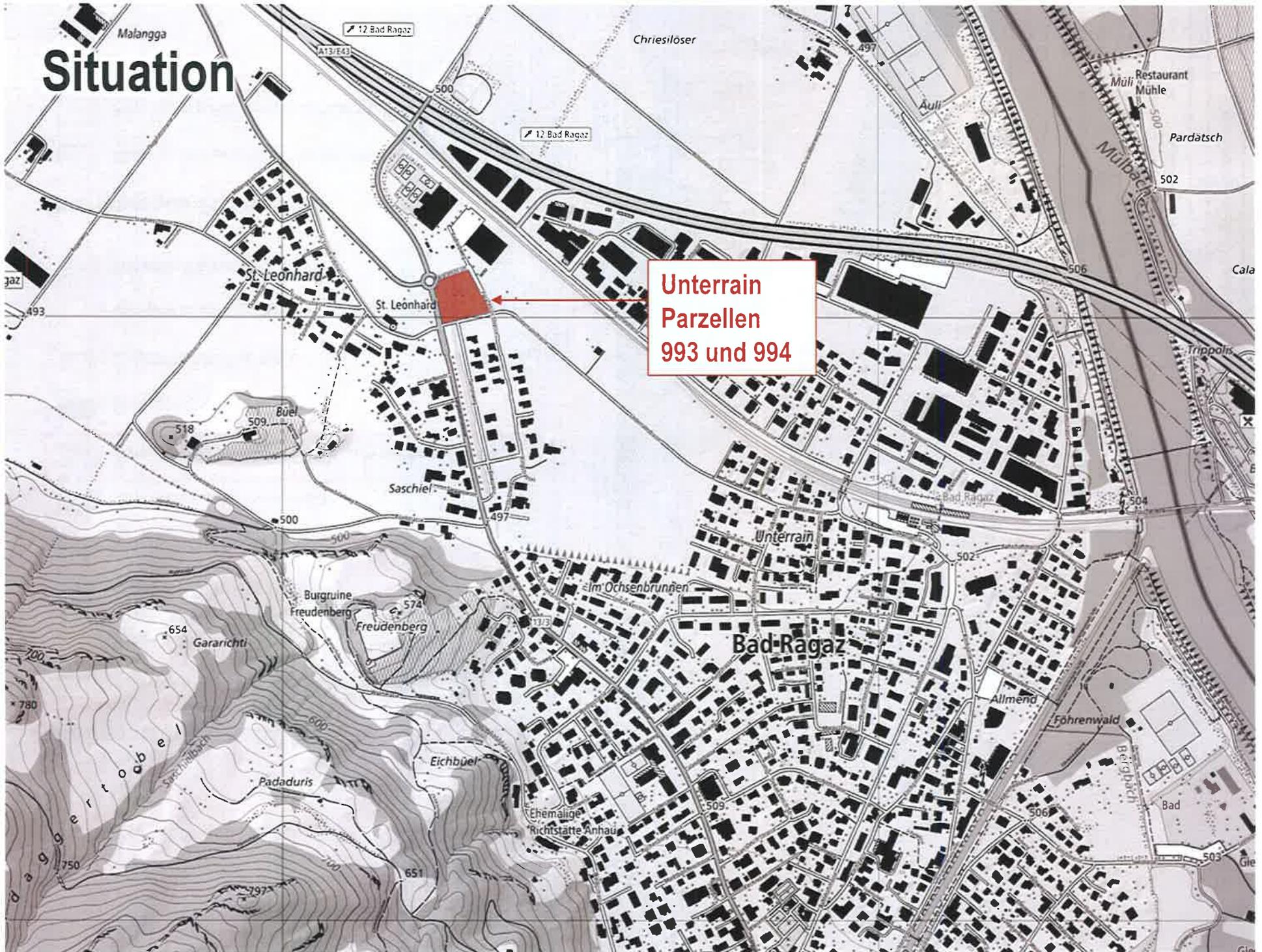


Gemeinde Bad Ragaz

## 4. Machbarkeit neuer Werkhof mit Feuerwehrdepot



# Situation



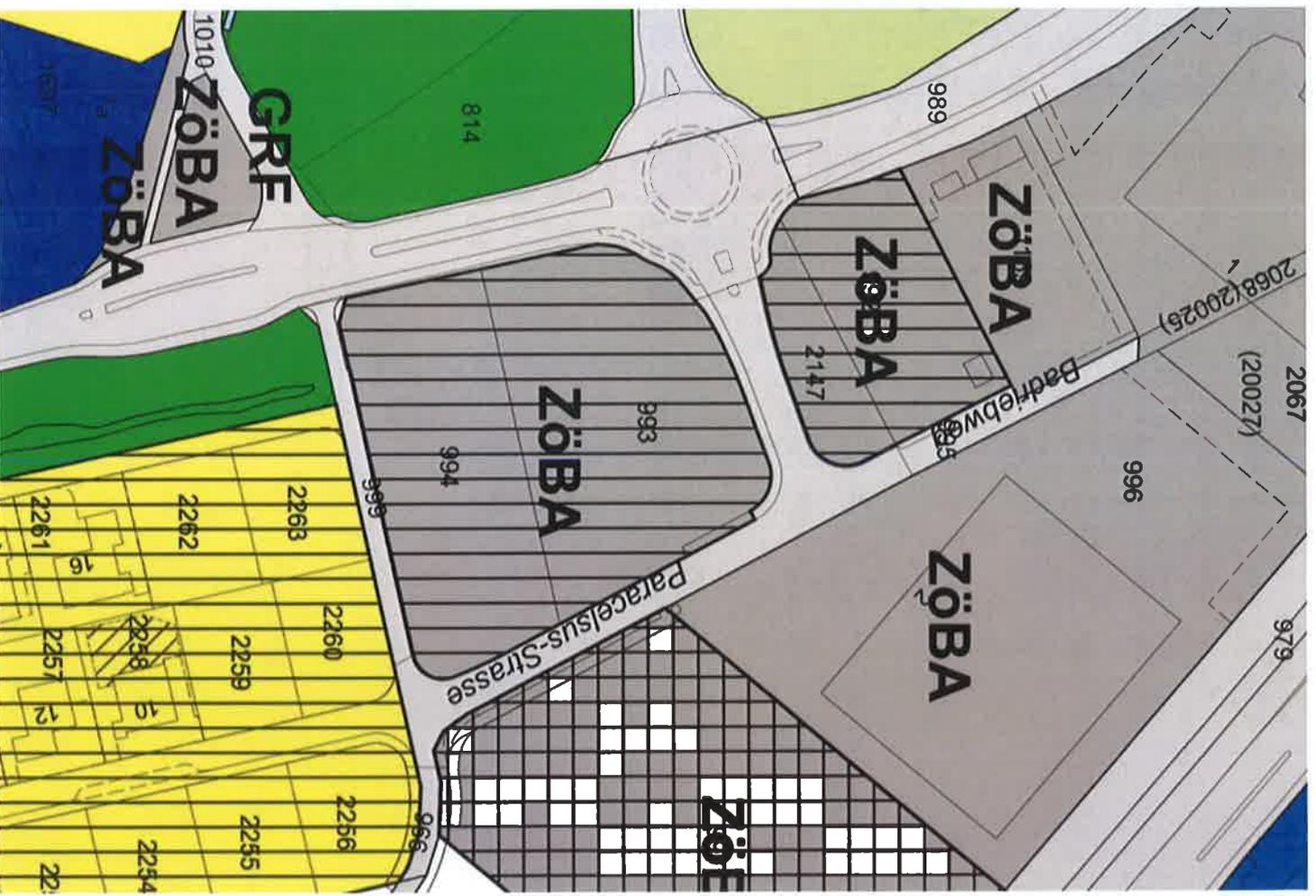
# Machbarkeitsstudie Werkhof und Feuerwehrdepot

## Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone W1a
-  Gewerbe-Industriezone GI
-  Wohn-Gewerbezone WG2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
-  Grünzone GF, GN, GE
-  Landwirtschaftszone L
-  Übriges Gemeindegebiet ueG, ueG RF
-  Hinweis Verkehrsfläche

## Überlagernde Flächen SG

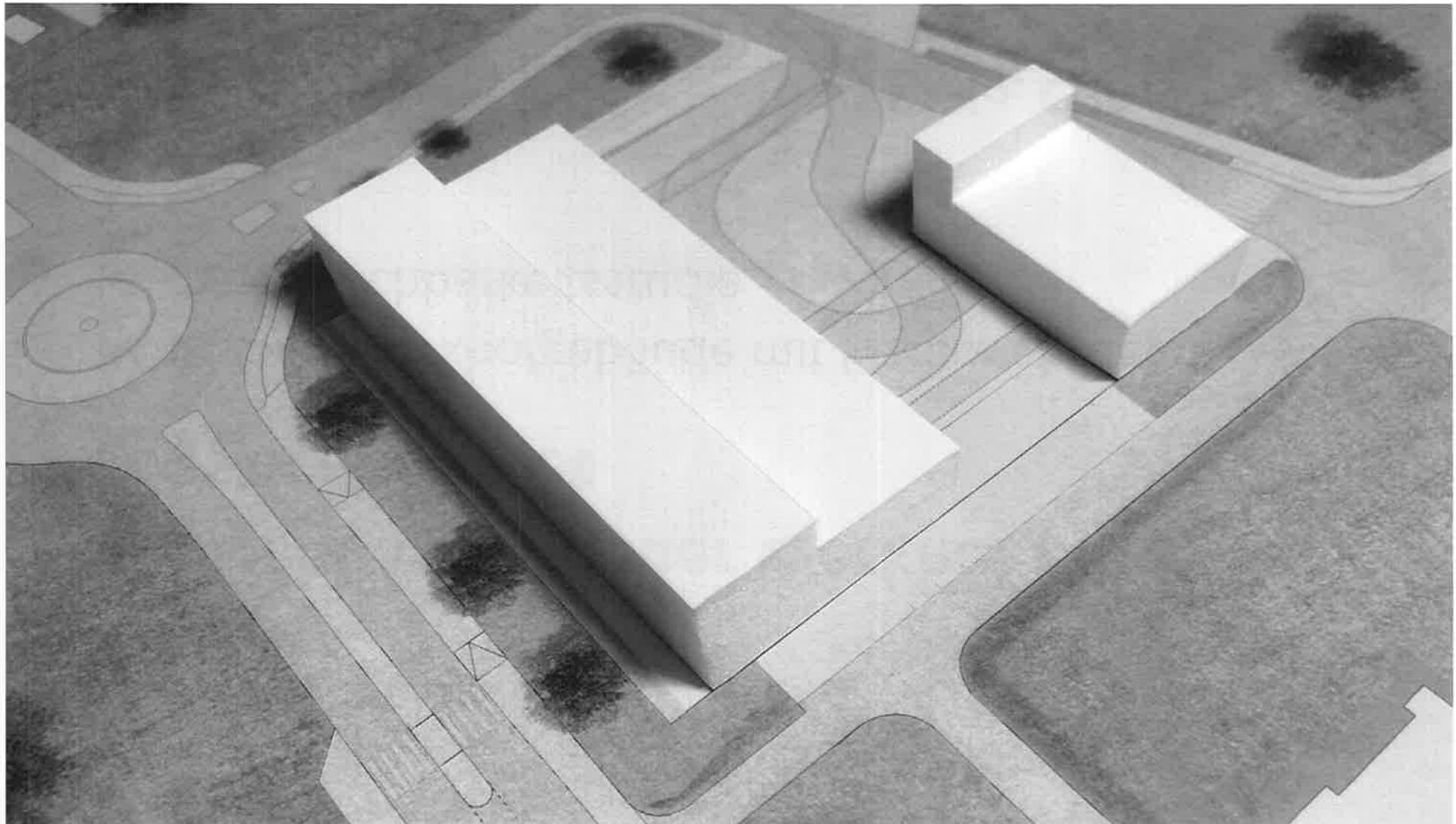
-  Naturfahrengelände (kommunaler Hinweis)
-  Festlegung Planungswert Lärm



# Richtprojekt

Machbarkeitsstudie Werkhof und Feuerwehrdepot

Modellfoto Volumenstudie





Gemeinde Bad Ragaz

## **4. Machbarkeit neuer Werkhof mit Feuerwehrdepot**

Baukosten Werkhofgebäude mit Feuerwehrdepot  
(gemäss Machbarkeitsstudie +/- 25%)

**Total, inkl. MwSt. 10 - 14 Mio. CHF**



## 4. Machbarkeit neuer Werkhof mit Feuerwehrdepot

### Weiteres Vorgehen / Termine

- Ausschreibung (selektives Verfahren), Vergabe, Kreditgenehmigung (Urnenabstimmung) Dauer ca. 2 Jahre
- Realisierung und Bezug Dauer ca. 3 Jahre
- **Projektierung inkl. Realisierung** Dauer ca. 5 Jahre

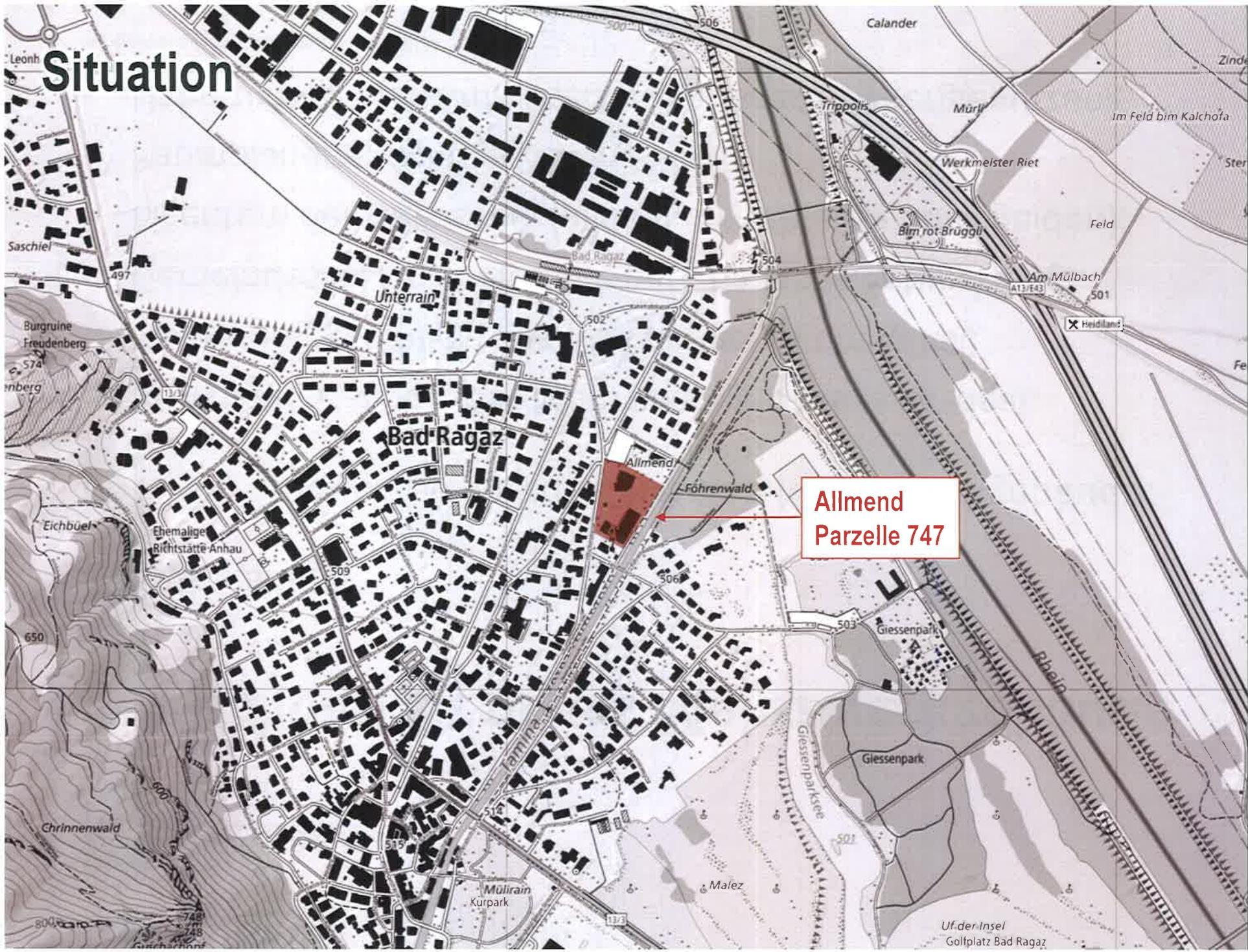


Gemeinde Bad Ragaz

## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude



# Situation



Allmend  
Parzelle 747



## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude

### Ausgangslage

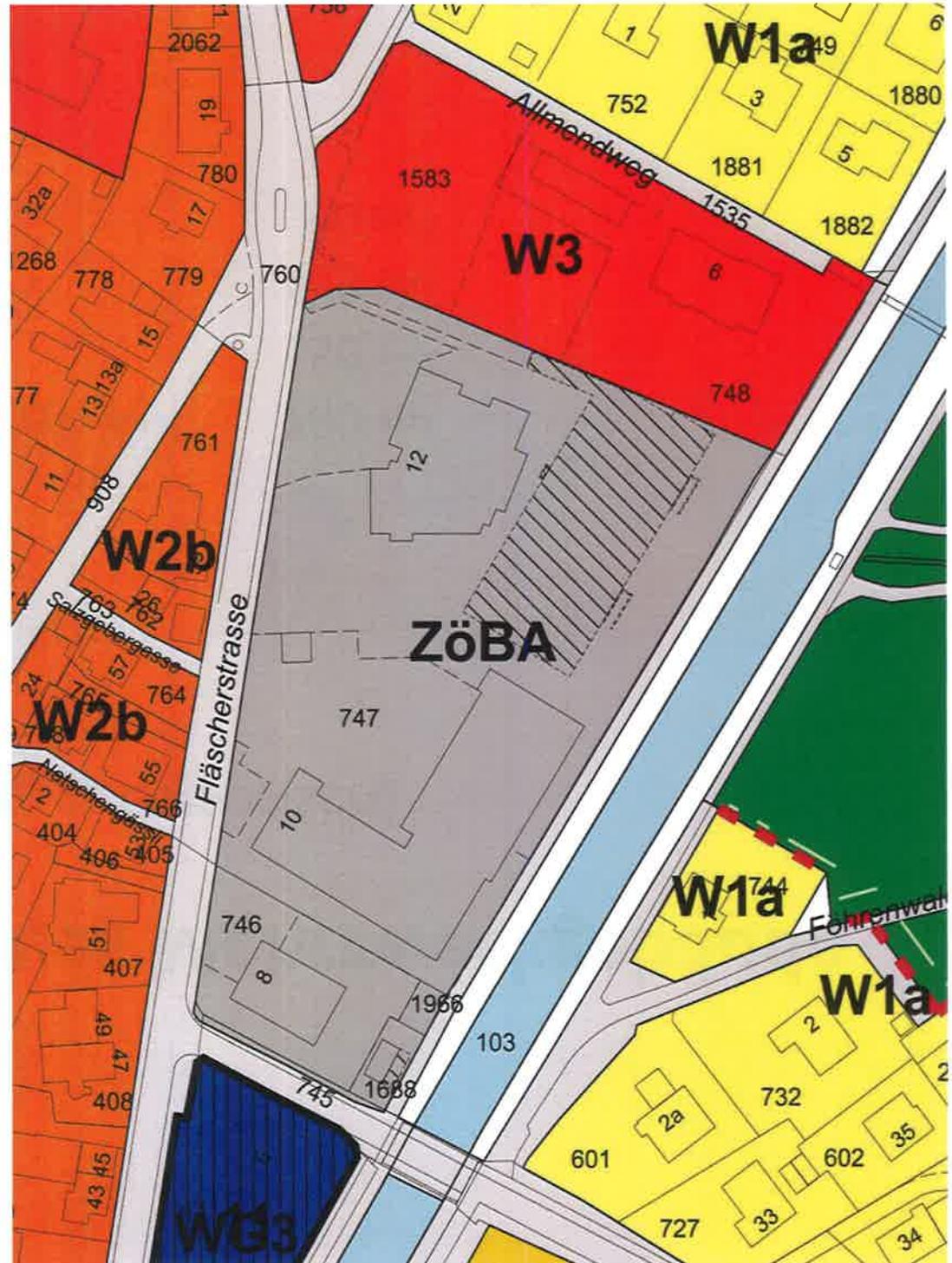
#### Kriterien Standort-Evaluation Neubau Mehrzweckgebäude:

- Bisheriger Standort des Mehrzweckgebäudes ist ideal;
- Parkierungserschliessung (Tiefgarage) gut möglich;
- Gemeindesaal (zentrale Lage betr. bauliche Entwicklung);
- Eigentum der Gemeinde (alleine, unabhängig entscheiden);
- Raumplanung; richtige Zone (ZÖBA);
- Nähe zum Altersheim (Alterswohnungen), Synergienutzung.

# Machbarkeitsstudie Mehrzweckgebäude

## Grundnutzungsfläche SG

-  Abweichende Empfindlichkeitsstufe
-  Wohnzone W1a
-  Wohnzone W2a
-  Wohnzone W2b
-  Wohnzone W3
-  Wohnzone W4
-  Gewerbe-Industriezone GI
-  Wohn-Gewerbezone WG2
-  Wohn-Gewerbezone WG3
-  Kernzone Altstadt KA
-  Dorfkernzone DK
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBa
-  Hinweis Gewässer
-  Hinweis Wald
-  Hinweis Verkehrsfläche
-  Waldgrenze vom Kantonsforstamt festgelegt





## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude

### Raumprogramm (Auszug, provisorisch)

#### Untergeschoss

- Tiefgarage mit rund 50 Parkplätzen

#### Erdgeschoss

- |                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| – Grosser Saal (EG, 400 Plätzen) | 700 m <sup>2</sup> |
| – Kleiner Saal (EG)              | 150 m <sup>2</sup> |
| – Ludothek (EG/OG)               | 420 m <sup>2</sup> |
| – Küche / Office EG              | 90 m <sup>2</sup>  |



## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude

### Raumprogramm (Auszug, provisorisch)

#### Erstes Obergeschoss

- Gemeindebibliothek / Ludothek (EG/OG) 420 m<sup>2</sup>
- Seminarraum (OG) 80 m<sup>2</sup>
- Lagerflächen Vereine / Konzerte 100 m<sup>2</sup>
- Galerie (OG) 100 m<sup>2</sup>
- Vereinssaal (OG) 200 m<sup>2</sup>

#### Zweites Obergeschoss (Wohnungen)

- 14 x 2.5 Zimmer-Wohnungen zu je 65 m<sup>2</sup>
- 6 x 3.5 Zimmer-Wohnungen zu je 85 m<sup>2</sup>



## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude

Baukosten Mehrzweckgebäude  
(gemäss Machbarkeitsstudie +/- 25%)

**Total, inkl. MwSt. 25 Mio. CHF**

Gebäude:	19.65 Mio. CHF
- Öffentliche Nutzung	9.80 Mio. CHF
- Alterswohnungen	5.60 Mio. CHF / Finanzvermögen
- Tiefgarage / Keller	4.25 Mio. CHF / Teil SF



## 5. Machbarkeit neues Mehrzweckgebäude

### Weiteres Vorgehen / Termine

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Wettbewerbsverfahren,<br>Kreditgenehmigung (Urnenabstimmung) | Dauer ca. 2 Jahre        |
| - Realisierung und Bezug                                       | Dauer ca. 3 Jahre        |
| - <b>Projektierung inkl. Realisierung</b>                      | <b>Dauer ca. 5 Jahre</b> |



Gemeinde Bad Ragaz

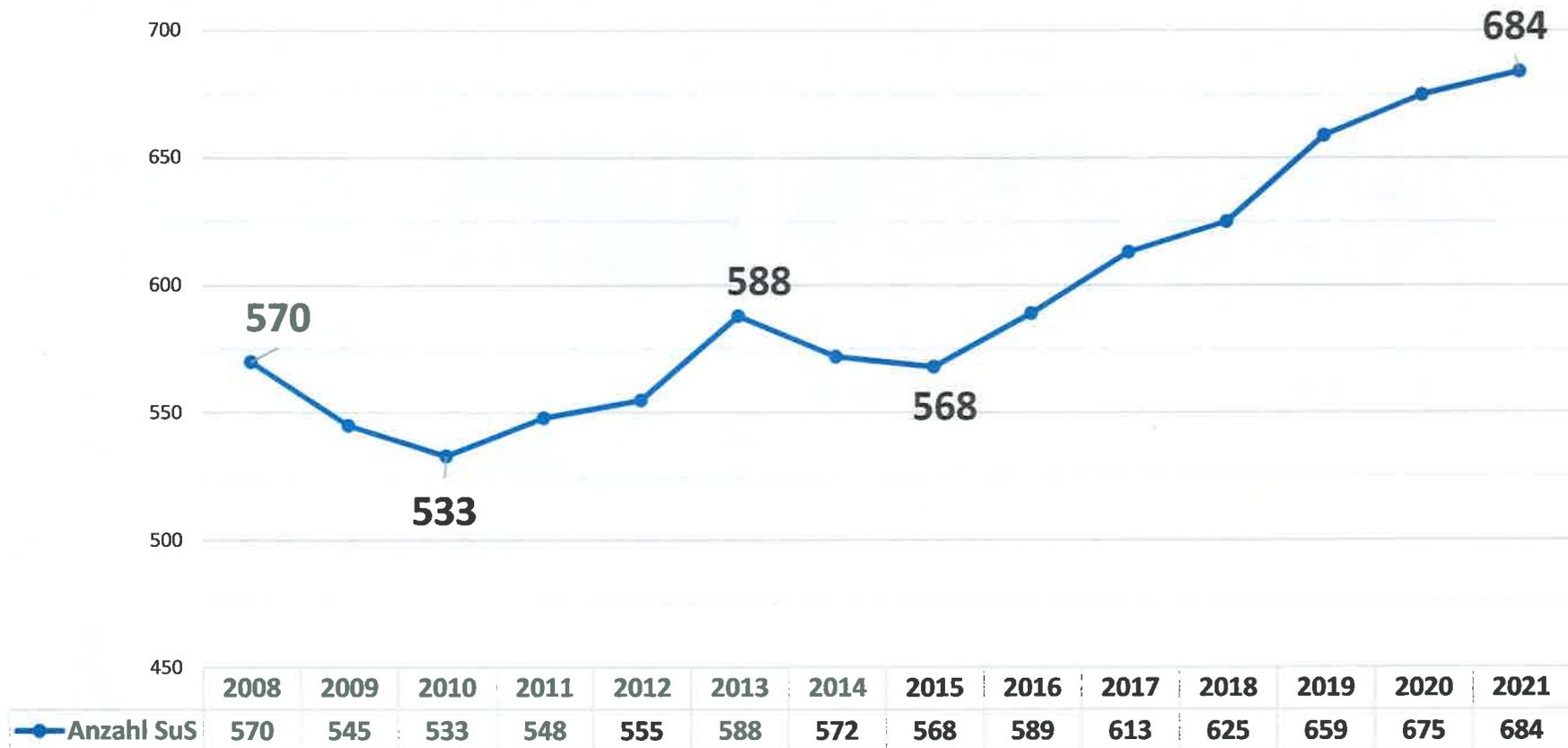
## 6. Schulbauten

Christian Florin



# 6. Schulbauten

## Entwicklung der Schülerzahlen





## 6. Schulbauten

### Schulraumbestand seit 2018

Bahnhofstrasse



5 Klassenzimmer  
1 Disponibelzimmer  
1 Werkraum  
1 Handarbeitszimmer  
3 Kindergärten

4 Gruppenräume

Kleinfeld Ost



9 Klassenzimmer  
2 Disponibelzimmer  
1 Werkraum

3 Gruppenräume

Kleinfeld West



3 Klassenzimmer  
1 Disponibelzimmer  
1 Werkraum  
1 Handarbeitszimmer  
3 Kindergärten

2 Gruppenräume

Sarganserstrasse



4 Klassenzimmer  
1 Werkraum  
1 Handarbeitszimmer

1 Gruppenraum

**Total 38 Klassen- & Arbeitszimmer / 10 Gruppenräume**

**Es fehlen 6 Klassen- & Arbeitszimmer & 8 Gruppenräume**



# Künftige Zuordnung der Schulhäuser

**Zyklus 1**  
Kindergarten und  
Primar 1. bis 2. Kl.



Bahnhofstrasse KG bis 2. Klasse



Kleinfeld West KG bis 2. Klasse



Sarganserstrasse KG

**Zyklus 2**  
Primar 3. bis 6. Kl.



Sarganserstrasse 3./4. Klasse



Sarganserstrasse 3./4. Klasse



Kleinfeld Ost 5./6. Klasse

**Zyklus 3**  
Real- /  
Sekundarschule



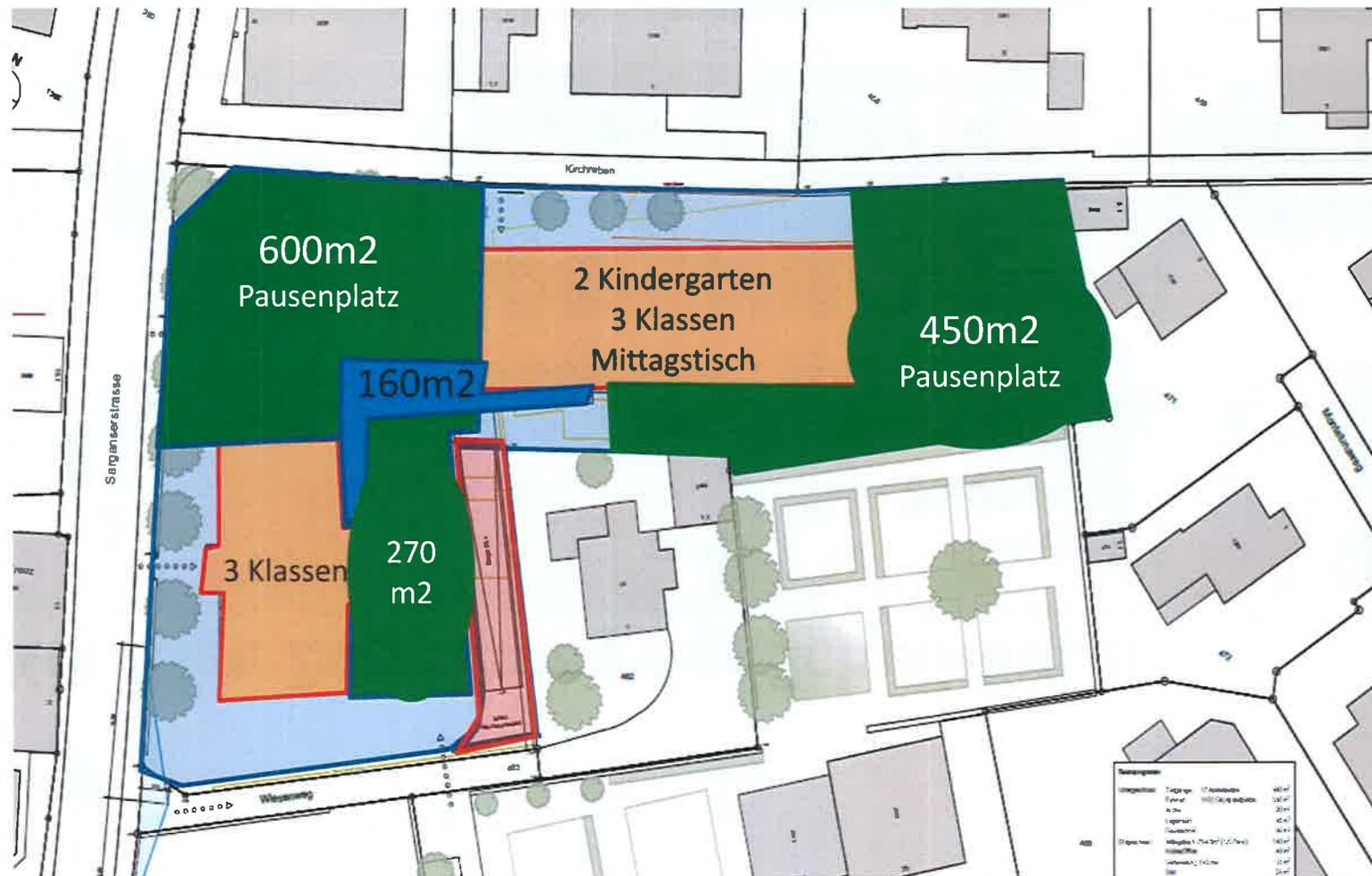
OZ



Creativa

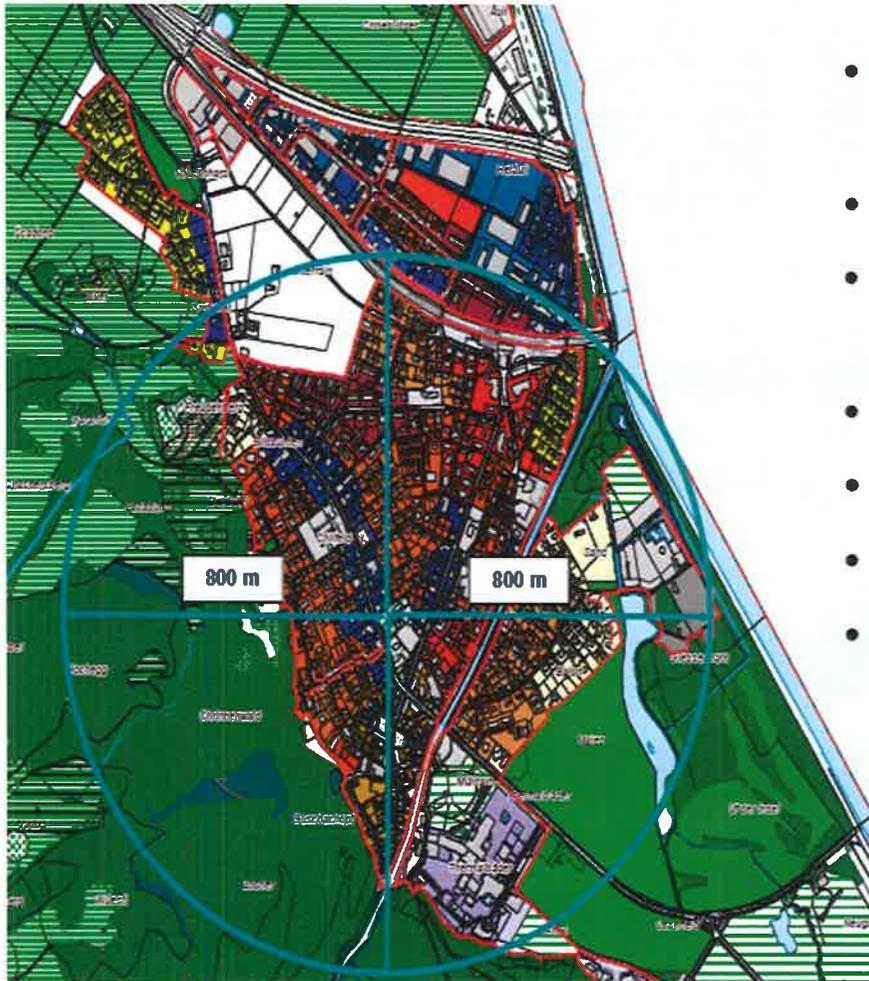


# Standort Sarganserstrasse als Bestvariante





## Ausschlaggebend für den Standort Sarganserstrasse



- Zonenkonform und Grundstück gehört der Gemeinde (Landi-Areal)
- sehr zentrale Lage und kurze Schulwege
- Kindergärten sind immer mit der Primarstufe verbunden (Austausch)
- effiziente Schulprozesse
- Nähe zur Tagesstruktur und Mittagstisch
- gute Busanbindung
- durch Tiefgarage kann das heutige Tagesparkieren verhindert und die Spielflächen vergrößert werden



Gemeinde Bad Ragaz

# Künftige Schul-Standorte

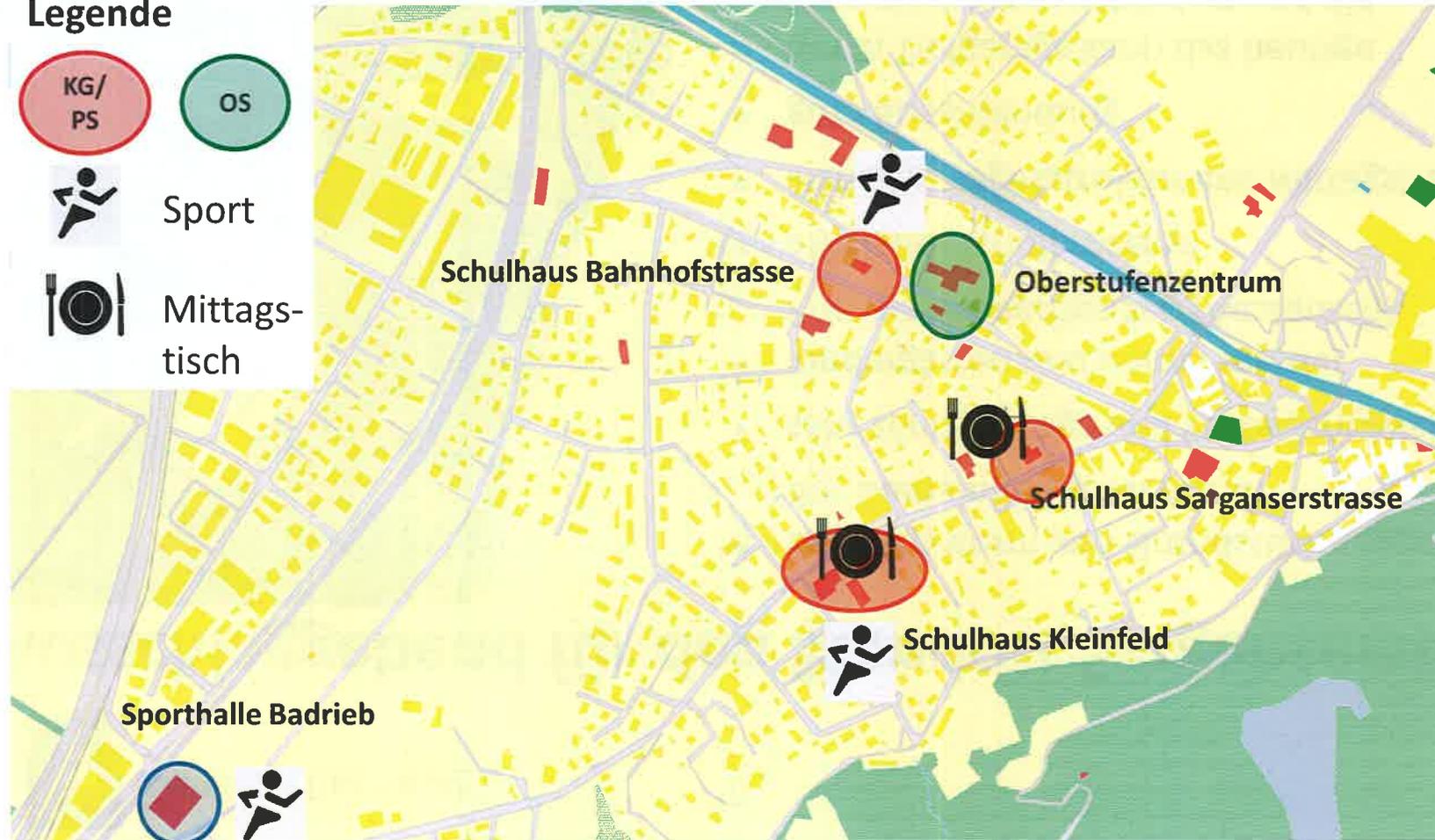
## Legende



Sport



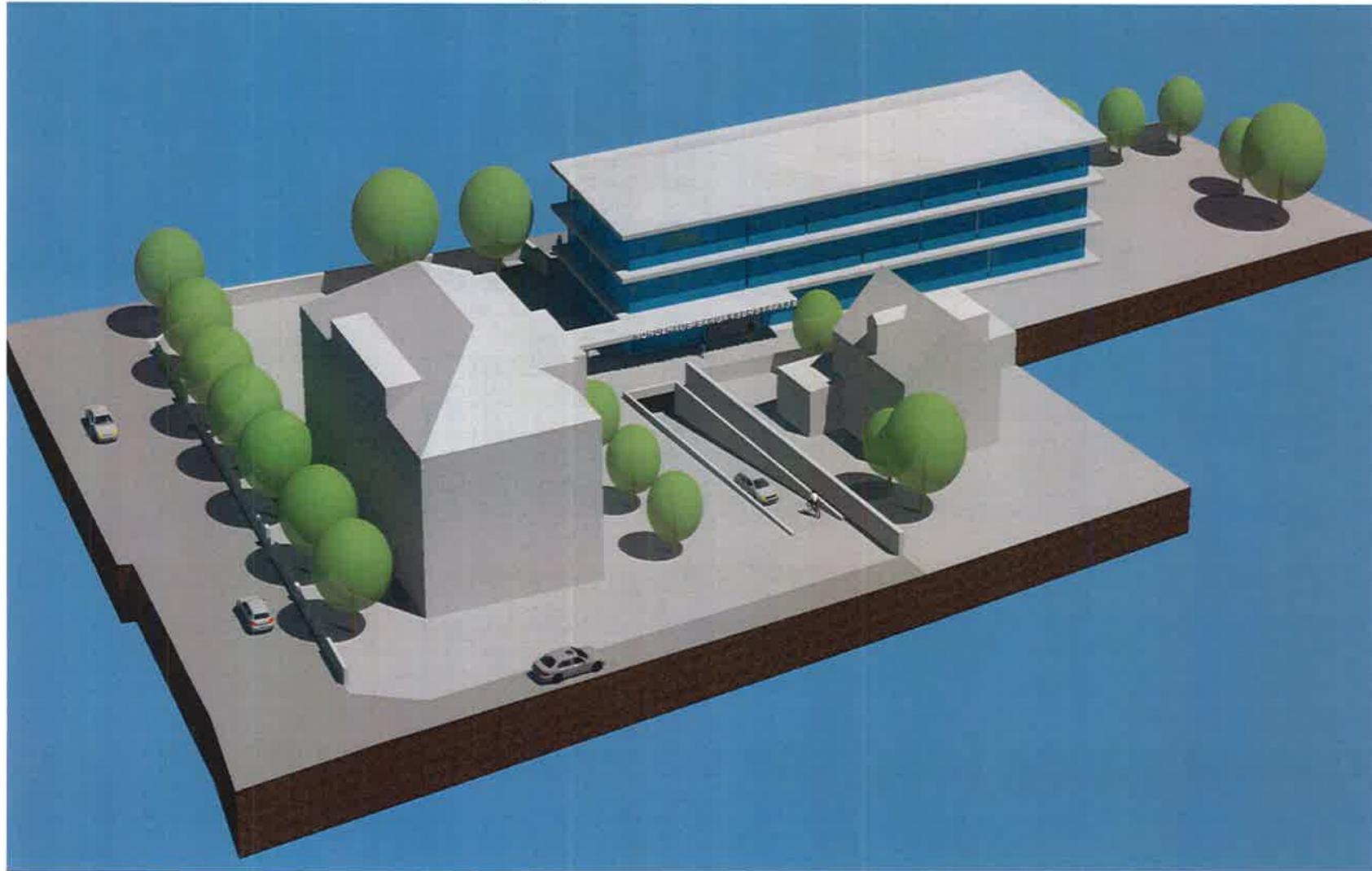
Mittags-  
tisch





Gemeinde Bad Ragaz

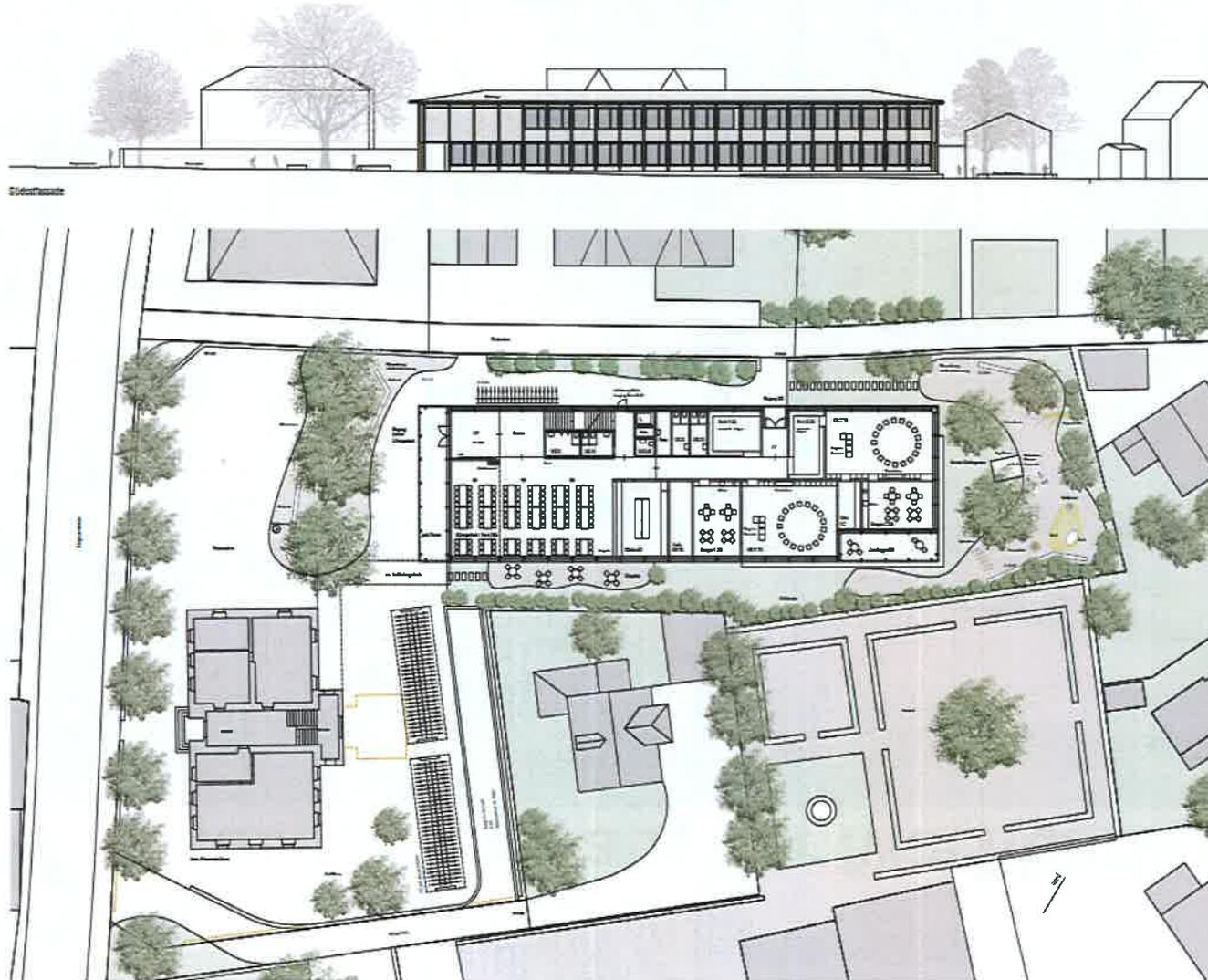
# Visualisierung aus der Machbarkeitsstudie





Gemeinde Bad Ragaz

# Erste Projektskizzen aus dem Wettbewerb





## 6. Schulbauten

### Weiteres Vorgehen

- Arbeitsvergabe für Projektierungsarbeiten an Gredig Walser Dipl. Architekten ETH FH SIA AG, Bad Ragaz im September 2022 erfolgt
- Kreditantrag für das Schulhausprojekt an der Urne voraussichtlich im Herbst 2023
- Ausführungen in den Jahren 2024 – 2025
- anschliessend Sanierung des alten Schulhauses Sarganserstrasse 6 (gemäss Investitionsplanung)



Gemeinde Bad Ragaz

## 6. Schulbauten

Baukosten Neubau Schulhaus Sarganserstrasse  
(gemäss Architekt; +/- 25%)

**Total, inkl. MwSt.**

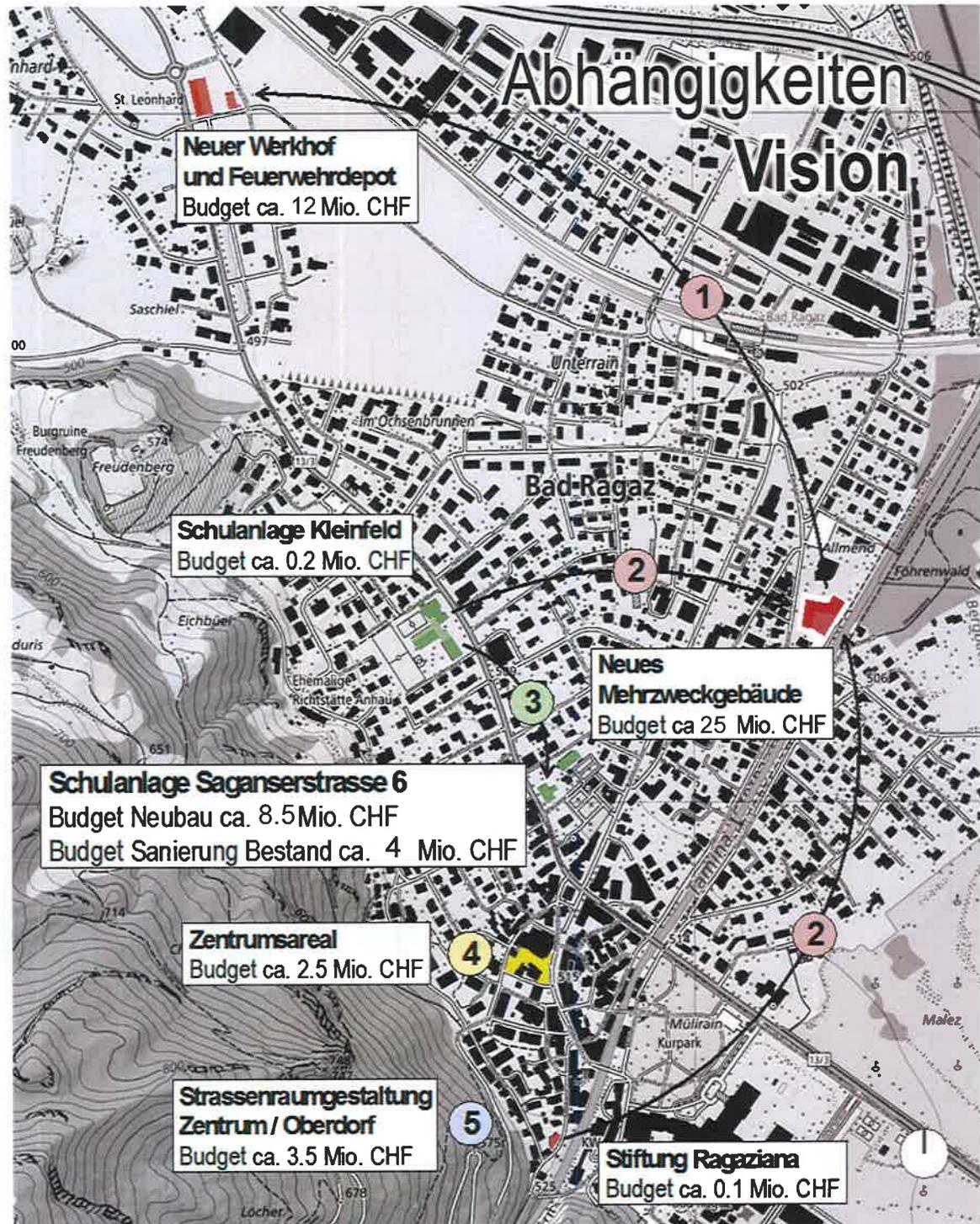
**8.5 Mio. CHF**



Gemeinde Bad Ragaz

# 7. Abhängigkeiten der Projekte

- 1 **Neuer Werkhof und Feuerwehrdepot**
  - . Transfer Nutzungen aus bestehendem MZG
  - . Transfer Lagerflächen Zivilschutz
  - . Tiefgarage
- 2 **Schulanlage Kleinfeld**
  - . Nutzungstransfer Ludothek in neues MZG
  - Neue Nutzung: Lager Schule
- 3 **Schulanlage Saganserstrasse 6**
  - . Nutzungstransfer Mittagstisch ins Schulhaus
  - Saganserstrasse 6
  - Neue Nutzung: Schulpädagogische Nutzung
- 2 **Mehrzweckgebäude Allmend**
  - . Ersatz durch Neubau mit folgenden Nutzungen:
    - Alterswohnungen
    - Grosser und kleiner Gemeindesaal
    - Vereinssaal
    - Seminarraum
    - Bibliothek und Ludothek
    - Öffentliche Tiefgarage (ca. 50 Parkplätze)
- 3 **Erweiterung Schulhaus Saganserstrasse 6**
  - . Neue Nutzungen:
    - Mittagstisch
    - Primarschulräume
    - Kindergarten
- 4 **Zentrumsareal**
  - . Neue Platzgestaltung für Bevölkerung
  - . Veranstaltungen
  - . Grünflächen | Park
  - . Parkplätze etc.
- 5 **Strassenraumgestaltungen Zentrum / Oberdorf**
- 2 **Stiftung Ragaziana**
  - . Transfer Bibliothek in neues MZG
  - . Flächenvergrößerung





## 8. Finanzielle Gesamtübersicht

Mitglieder Finanzkommission:

**Präsident**

Peter Signer

**Funktion**

Gemeinderat

**Name**

Daniel Bühler

Christian Florin

Zarco Gucanin

Reto Simmen

Martin Hofmann

**Funktion**

Gemeindepräsident / Mitglied

Schulratspräsident / Mitglied

Mitglied

Mitglied

Leiter Finanzdienste / Sekretär



## 8. Finanzielle Gesamtübersicht

### Investitionsplanung 2022 – 2037 nach Bereichen

(Kostenschätzungen, Frühjahr/Sommer 2022 / Änderungen bleiben vorbehalten)

#### Getroffene Annahmen:

- ordentlicher Teuerungsindex (jährlich): 1.005 bis 1.010 %
- Lohnsteuerung (jährlich): 1.005 %
- Durchschnittlicher Zinssatz Fremdkapital:  
2023: 0.8% / 2024: 1.0% / ab 2025: 1.5 %
- Bevölkerungswachstum bis 2025: 1.4 %; danach 0.7%
- Annahme: Keine weitere Aufgabenübernahme durch Gemeinde



<b>Allgemeine Verwaltung</b>	<b>Beginn</b>	<b>Ende</b>	<b>TCH 27'500</b>
- Gestaltung Zentrumsplatz/Rathausplatz	2031	2031	2'500
- Neubau Mehrzweckgebäude (MZG)	2033	2034	25'000

<b>Bildung</b>	<b>Beginn</b>	<b>Ende</b>	<b>TCH 18'000</b>
- Neues Schulhaus Sarganserstrasse	2024	2025	8'500
- Sanierung altes Schulhaus Sarganserstrasse	2026	2027	4'000
- Sanierung Oberstufenzentrum Kirchgasse	2030	2031	3'500
- Schulhaus Kleinfeld (BeHIG)	2035	2036	2'000



<b>Kultur, Sport und Freizeit, Kirche</b>	<b>Beginn</b>	<b>Ende</b>	<b>THC 8'214</b>
- Garderobe Sportplatz Giessenpark	2022	2023	1'135
- Neubau Receptionsgebäude Campingplatz	2025	2026	1'000
- Sanierung/Neubau Garderobe Sportplatz Ri-Au	2032	2033	1'000
- Beteiligung Pizolbahnen AG	2024	2036	5'079



<b>Verkehr (Strassen)</b>	<b>Beginn</b>	<b>Ende</b>	<b>TCH 45'400</b>
- Kirchgasse; Begegnungszone	2022	2023	2'325
- Obere Bidemsstrasse	2023	2023	1'200
- Sarganserstrasse (Lead: Kanton)	2024	2025	3'000
- Bahnhofstrasse; Sanierung	2024	2026	7'500
- Niedriggeschwindigkeitszone Dorfkern	2025	2026	3'500
- Neubau Werkhofgebäude/Feuerwehrdepot	2025	2026	12'000
- Fläscherstrasse; Sanierung	2027	2028	4'375
- Heulösergangstrasse	2028	2029	2'000
- Taminastrasse; Sanierung	2030	2031	2'000
- Bushof Bahnhofplatz/Gestaltung	2032	2033	3'000
- Badstrasse/Metzgergasse	2034	2035	1'500
- Löwenstrasse/Gaschür/Dorfbad/Bäcker	2035	2037	3'000



## 8. Finanzielle Gesamtübersicht

Finanzierungsziele und Eckwerte (FIKO / Gemeinderat):

- Maximaler Steuerfuss: 100 %
- Maximale Verschuldung: CHF 30 Mio.



Gemeinde Bad Ragaz

## 9. Fragen



Gemeinde Bad Ragaz

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

