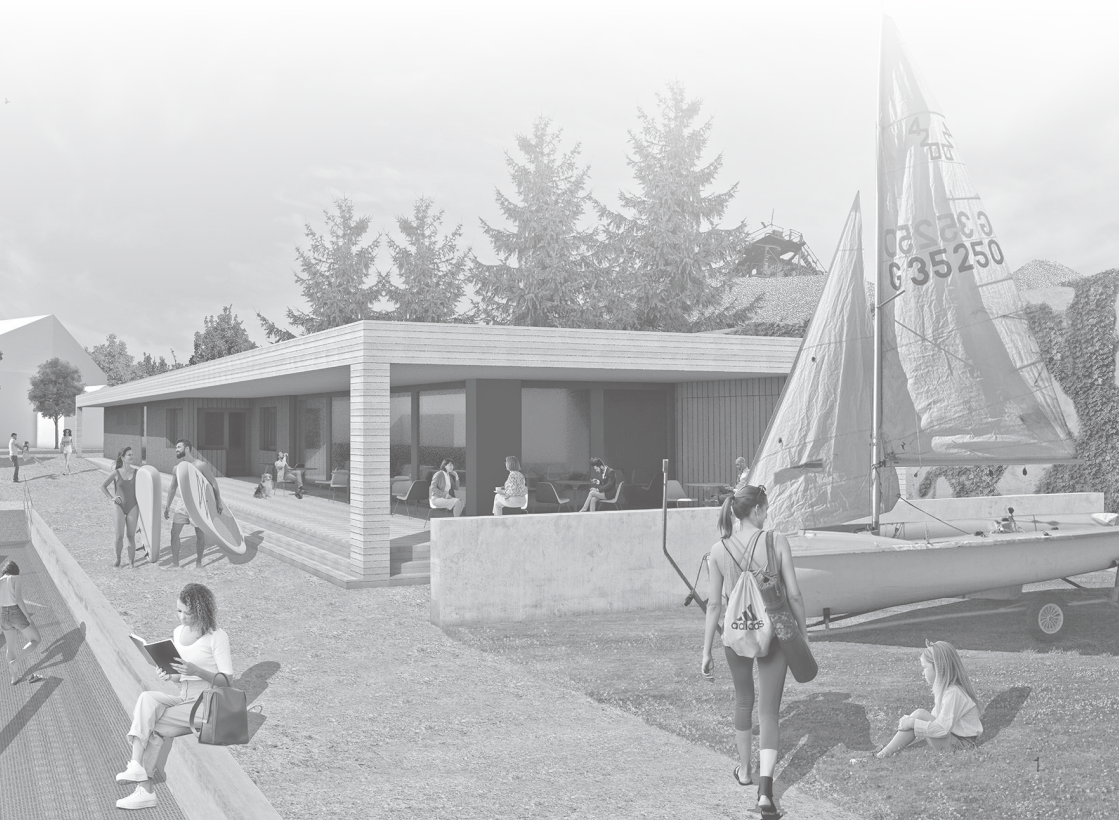


Urnenabstimmung vom 27. November 2022  
**Objektkredit von CHF 1'600'000.– für den  
Neubau Hafengebäude**



# Erläuterungen zur Abstimmungsvorlage

## Die Abstimmungsfrage lautet

Stimmen Sie dem Objektkredit von CHF 1'600'000.– für den Neubau Hafengebäude zu?

**Der Gemeinderat empfiehlt, den Objektkredit von CHF 1'600'000.– für den Bau eines neuen Hafengebäudes zu genehmigen.**

## Abstimmungsvorlage

Das bestehende Hafengebäude soll abgebrochen und ein Neubau erstellt werden. Angedacht ist ein Massivbau mit vertikaler Holzlamellen-Fassade. Nebst Hafenmeisterbüro, sanitären Anlagen (IV-WC – ganzes Jahr geöffnet) und Lagerraum rundet ein Gemeinschaftssaal mit Clubräumlichkeiten diesen zweckmässigen Bau ab. Der an der Gemeindeversammlung vom 17.11.2020 genehmigte Ersatz für die Trafostation See wird neu ins Gebäude integriert.

## Verfahren

Gemäss Gemeindeordnung beschliessen die Stimmberechtigten über Objektkredite über CHF 1'000'000.– an der Urne.

## Wie kam es zur Vorlage?

Das bestehende Güttinger Hafengebäude sowie auch das Clubhaus des Wassersportvereins sind so alt wie der Hafen selbst. Sie wurden im Jahre 1989 erstellt und werden seither rege genutzt. Dies hat Spuren hinterlassen. Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und auch der energetische Zustand der Gebäude bedarf einer Sanierung. Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Mitgliedern aus der Hafenkommision, dem Hafenmeister, dem Gemeinderat und den Anstössern gebildet. Diese kam zum Schluss, dass nur ein Neubau am gleichen Standort zielführend ist.

## Baubeschrieb Hafengebäude

Der langgezogene Baukörper schliesst das Hafenareal Richtung Westen ab und füllt das vom Kanton vorgegebene Baufenster optimal aus. Der Abstellplatz für Zweiräder ist neu im Osten des Kiesplatzes angeordnet. Zwischen Strasse und neuem Gebäude sind fünf Niederflurcontainer vorgesehen (Glas, Kehrriechtsäcke, Aluminium). Der Gemeinschaftsraum und die gedeckte Terrasse orientieren sich Richtung Yachthafen und See. Die Nutzer haben von diesem Standort aus jederzeit einen ungehinderten Blick auf Hafeneinfahrt, Liegeplätze und Parkplätze. Nie wird es hier langweilig und unter dem grosszügigen Vordach ist man vor Sonne und Regen geschützt. Der Begegnungsraum soll je nach Bestuhlung Platz für 40 (Gastronomiebestuhlung) bis 60 (Konzertbestuhlung) bieten, auf der gedeckten Terrasse sind weitere rund 20 Plätze vorhanden. Gleich an den Gemeinschaftsraum (Hafenstube) angegliedert ist die Küche mit einer Durchreiche zum Saal und nach draussen. Mit diesem Angebot kann der Saal für private Feste oder Vereinsanlässe genutzt werden. Das Büro des Hafenmeisters ist der Dreh- und Angelpunkt, auch von hier aus hat man den Hafen und den Parkplatz im Blick. Dahinter sind die Nasszellen angeordnet. Die behindertengerechte Toilette mit Dusche soll ganzjährig zugänglich sein und auch von Passanten genutzt werden können. Der Zugang zu den übrigen Nasszellen kann im Winterhalbjahr mit den

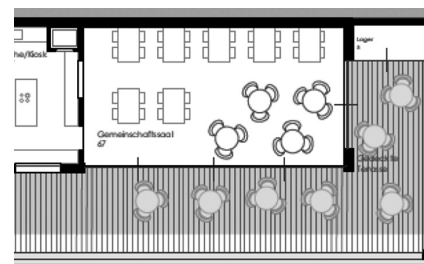
grosszügigen Aussentüren abgeschlossen werden. Auch die Toiletten und Duschkabinen können von den übrigen Räumen separat abgetrennt werden. Ein optimaler Unterhalt und eine Pflege ohne grossen Aufwand sind so gewährleistet. Sämtliche Nasszellen, die Küche und der Technikraum sind im Grundriss zentral angeordnet. Kurze Leitungswege lassen so einen wirtschaftlichen und energiesparenden Betrieb erwarten. Neben den sanitären Anlagen sind Lagerräume und die notwendige neue Trafostation See angeordnet, auch damit sind kurze Wege garantiert. Das Gebäude liegt höhenmässig über der gesetzlich vorgegebenen Hochwassergrenze, ist von der Strasse her aber schwellenlos erreichbar. Das grosszügige Vordach schützt die Nutzer vor Nässe und Hitze und ermöglicht die Verbindungswege unter allen Räumen «am Schärmä». Der Höhenunterschied zum bestehenden Kiesplatz wird mit Sitzstufen überbrückt.

Der Massivbau in Beton und Backstein erfüllt mit der vorvergrauten Holzschalung und der Dämmung aus Mineralwolle den Minergie-Standard und wird mit einer effizienten Luft-Wärmepumpe versorgt. Statik und Technik sind für eine Photovoltaik-Anlage ausgelegt (im Thurgau zwingend). Die graue Holzschalung lehnt sich an Gebäude in der Umgebung an. Mit schlichten, zeitlosen Formen und Materialien und mit dezenten Farbtupfern kann Gästen und Nutzern das sympathische offene Image der Gemeinde Güttingen vermittelt werden.

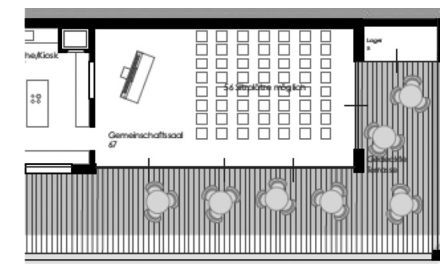
## Nutzungen Hafenstube (Gemeinschaftsraum)

Aus Rücksicht auf die umliegende Gastronomie entsteht **kein Restaurant** im neuen Hafengebäude. Das lokale Gastgewerbe wird somit nicht konkurrenziert! Die neu entstehenden Räumlichkeiten stehen allen Vereinen, dem Gewerbe und Privatpersonen offen. Die 40 Innenplätze (60 bei Konzertbestuhlung) und 20 gedeckten Terrassenplätze eignen sich bestens für Vereinsversammlungen, familiäre Anlässe, kulturelle Veranstaltungen, Gemeindeanlässe etc. Es steht allen Benutzern/Veranstaltern frei, eine Restauration selbst zu betreiben oder Dritte damit zu beauftragen. Jegliche Art der Bewirtung wird durch den Mieter organisiert und liegt vollumfänglich in dessen Verantwortung. Die Räumlichkeiten werden durch die Gemeindeverwaltung verwaltet und vermietet. Die Gemeinde Bottighofen hat ihr Hafengebäude nach diesem Konzept gebaut und macht durchwegs gute Erfahrungen, das Bedürfnis in der Bevölkerung nach solchen Räumlichkeiten ist sehr gross.

Der Güttinger Wassersportverein (WVG) hatte bis anhin sein eigenes Clublokal auf dem Land des Kantons Thurgau, welches die Gemeinde im Baurecht besitzt. Sie werden auch künftig ihre regulären Vereinsanlässe in der neuen Hafenstube durchführen und erhalten ein Reservationsrecht für ihre Veranstaltungen. Sie bezahlen das gleiche Nutzungsentgelt wie es alle bezahlen, welche auf Gemeindeland ihre Clublokalitäten haben.



Gastrobestuhlung



Konzertbestuhlung

## Kostenzusammenstellung

Vorbereitungsarbeiten – Rodungen, Abbrüche, etc.	CHF	32'000.–
Gebäude – Beton und Stahlarbeiten, Maurerarbeiten, äussere Holzverkleidung, Dichtungsbeläge, Boden- und Wandbeläge, Sanitäre Anlagen, Heizung und Lüftung, Photovoltaikanlage, Honorare, etc.	CHF	1'400'000.–
Umgebung – Gärtnerarbeiten, Terrassenbeläge Holz, Werkleitungen, etc.	CHF	105'000.–
Baunebenkosten – Gebühren, Reserven und Unvorhergesehenes, etc.	CHF	63'000.–
<b>Total</b> (Gebäudekosten pro m <sup>3</sup> = CHF 1'151.–)	<b>CHF</b>	<b>1'600'000.–</b>

Die Kosten wurden durch zwei unabhängige Kostenplaner geprüft und mit diversen ähnlichen Bauten verifiziert.

## Finanzielle Auswirkungen für Güttingen

Die gesamte Hafenanlage inklusive Hafengebäude ist ein Eigenwirtschaftsbetrieb. **Er finanziert sich ausschliesslich aus Einnahmen der Bootsplatzmieter sowie der Gästeplätze.** Die Bootsplatzmieten sind aktuell so angesetzt, dass jedes Jahr ein Überschuss von CHF 60'000.– entsteht. Aktuell stehen im Eigenwirtschaftsbetrieb Hafen CHF 485'000.– in der Bilanz (Stand Ende 2021). Gemäss Thurgauer Rechnungsmodell HRM2 müssen Hochbauten in 33 Jahren abgeschrieben werden. Für das neue Gebäude mit geplanten Anlagekosten von CHF 1'600'000.– ergibt das eine jährliche Abschreibung von CHF 48'500.–. Für Gebäudeunterhalt und Verzinsung muss mit 1% der Gebäudekosten pro Jahr gerechnet werden, Einnahmen aus der Vermietung der Hafentube werden der Erolgsrechnung gutgeschrieben. Die Kosten können somit vollumfänglich gedeckt werden mit den Einnahmen der Hafenplatzvermietungen. **Der Steuerzahler und somit auch unsere Gemeinde Rechnung wird nicht belastet, der Steuerfuss muss nicht angepasst werden.**

## Trafostation See

Die Trafostation See (TS See) an der Seestrasse (beim Kieswerk Müller&Co AG, im Turm), muss dringend saniert werden. Das Problem sind Dichtungen aus Gummi, welche mehr und mehr spröde werden. Sobald diese reissen, wird das Öl auslaufen. Wenn das Öl raus ist, dann ist die Schaltanlage unrettbar defekt. Aus Platzgründen kann die Trafostation nicht am bestehenden Ort ersetzt werden. Südseitig der Seestrasse besteht keine Möglichkeit die neue TS zu platzieren. Vom Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI) hat die Gemeinde die Aufforderung erhalten, bis am 31.12.2022 ein Plangenehmigungsgesuch einzureichen. Der optimale Standort wurde durch den Elektrizitätsplaner und den Gemeinderat auf Höhe der bestehenden Glascontainer beim Hafengebäude ausgelotet. Dieser Standort hat den Vorteil, dass man die neue Trafostation «unsichtbar» im Hafengebäude integrieren kann. Weitere Erläuterungen zur Trafostation siehe Seite 11.

## Zusammenfassung

Mit dem neuen Hafengebäude und der integrierten Trafostation erhält Güttingen ein zeitgemässes Gebäude, welches sich wunderbar in die Landschaft einpasst und das ganze Hafensareal als eine Einheit erscheinen lässt. Das neue IV-konforme WC wird das ganze Jahr geöffnet sein und steht jedermann zur Verfügung. Mit der neuen «Hafentube» gibt es in Güttingen zukünftig die heute kaum vorhandene Möglichkeit, Räume für eine private Veranstaltung zu mieten. An schönster Lage können alle, ob «Böttler» oder «Nicht-Böttler», Unternehmungen sowie Vereine künftig einen Anlass durchführen. Die Trafostation ist von aussen nicht als solche wahrnehmbar und wirkt somit auch nicht als Fremdkörper. Mit der geplanten und von Gesetzes wegen notwendigen Photovoltaikanlage auf dem Dach, lassen sich auch Ladestationen für E-Auto und Boote betreiben. Die geplanten Unterflurbehälter für Kehricht, Glas und Aluminium runden das Angebot für die Abfallentsorgung in Güttingen ab.

## Termine / Zeitplan

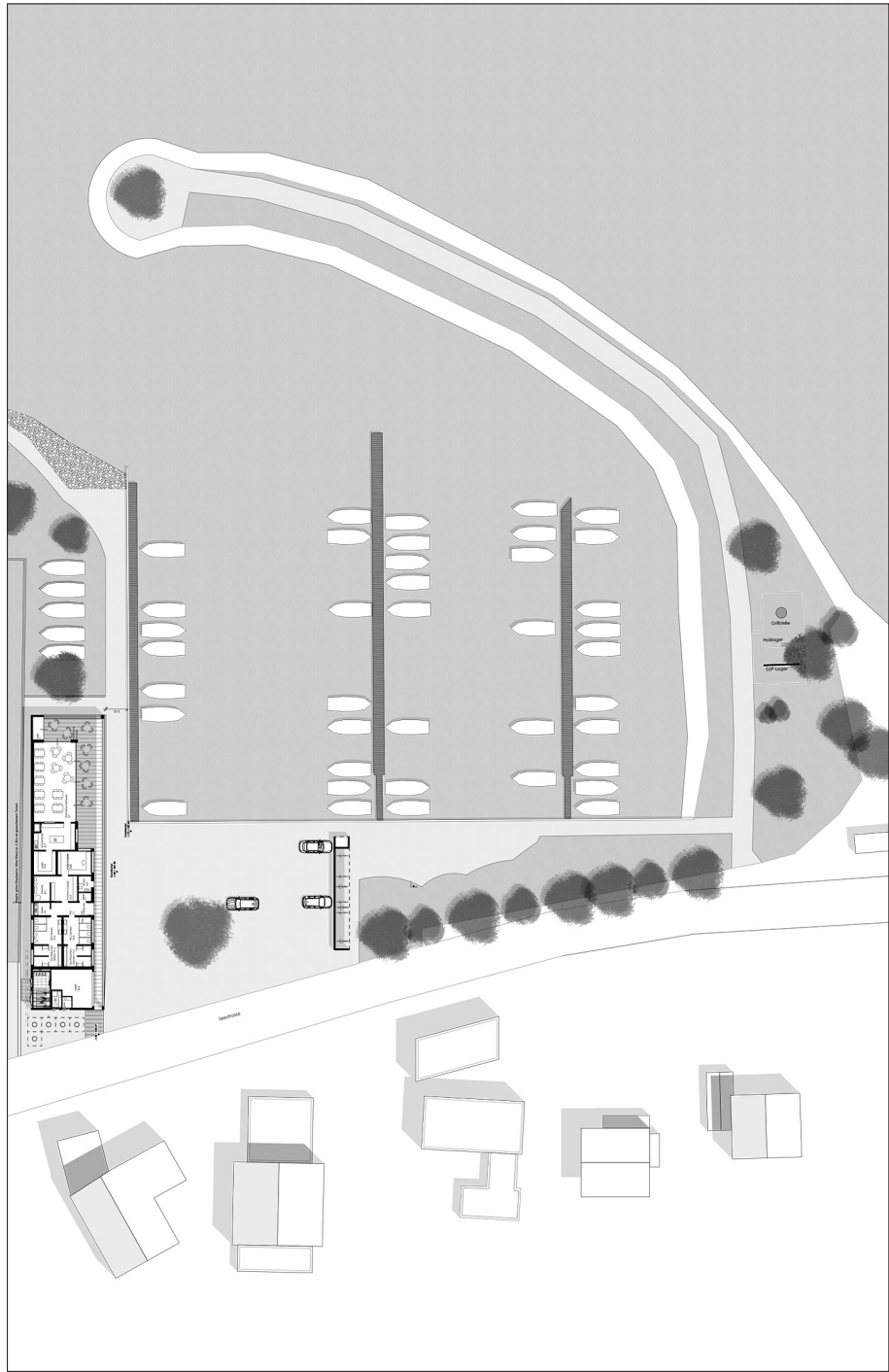
12.09.2022: Kreditgenehmigung Gemeinderat  
21.09.2022: Infoanlass für Anwohner  
15.11.2022: Information an Bevölkerung an Gemeindeversammlung  
27.11.2022: Kreditgenehmigung durch Stimmberechtigte an der Urne  
2023: Neubau Hafengebäude

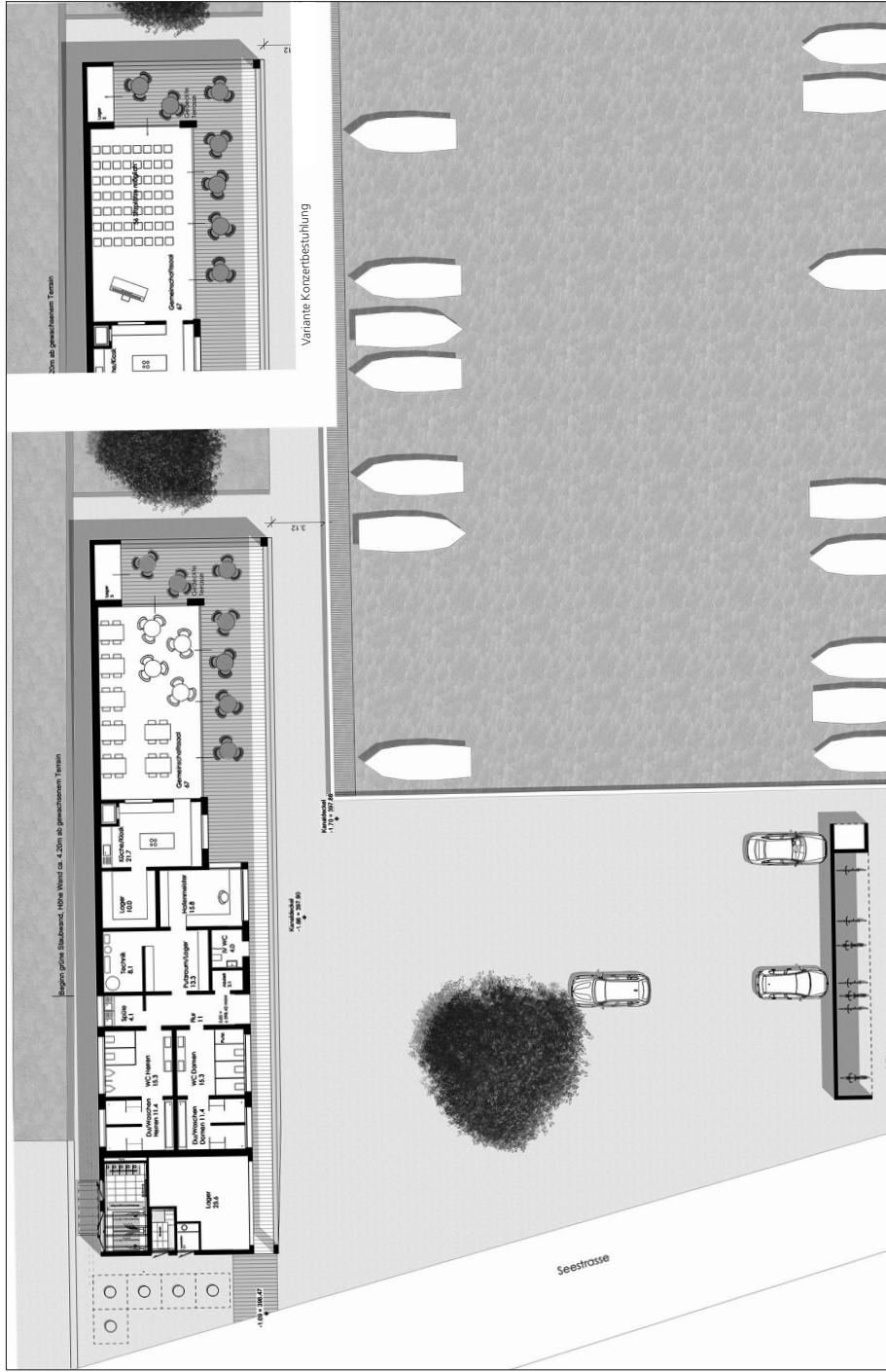
## Informationen und Auskünfte

Die Unterlagen können auf der Website eingesehen werden unter:  
[www.guettingen.ch](http://www.guettingen.ch) Politik/Wahlen & Abstimmungen/Kommunale Urnenabstimmungen

Für Fragen steht Ihnen Gemeindepräsident Urs Rutishauser gerne unter Telefon 058 3462555 zur Verfügung.







Situation



Ansicht Osten





## Erläuterungen zur Trafostation See (integraler Bestandteil Hafengebäude)

### Standortvarianten

Für den erforderlichen Ersatz der TS See wurden insgesamt vier Standorte geprüft:



### **Variante 1: Ersatzneubau auf der bestehenden Parzelle**

Das neue Gebäude der TS beansprucht eine Fläche von mindestens 7x3 m. Dieser Fläche ist auf der bestehenden Parzelle von 8x8m aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände nicht vorhanden.

Weitere Erschwernisse dieser Standortvariante wären:

- Aufwändiges Provisorium während der Bauphase erforderlich
- Beim Vollausbau der maximalen Leistung von 2 x 630 kVA kann der erforderliche Mindestabstand gemäss der Verordnung über nicht ionisierende Strahlung zum bestehenden Wohngebäude nicht eingehalten werden.
- Die bestehenden Erschwernisse (erschwerter Zugang aufgrund der betrieblich erforderlichen Anlagen des Kieswerks) und die Staubbelastung

### **Variante 2: Ersatzneubau auf der Südseite der Seestrasse**

Bei der Variante 2 ist ein Landabtausch mit dem Kieswerk und ein Ersatzneubau für eine Trafostation welche von der Strasse her zugänglich ist, vorgesehen.

Da das Kieswerk in diesem Bereich ohnehin über zu wenig Platz bzw. zu wenig Lagerfläche verfügt, konnte diese Variante nicht weiterverfolgt werden.

### **Variante 3: Ersatzneubau unter dem Kieskran auf der Nordseite der Seestrasse**

Bei der Variante 3 konnte in Zusammenarbeit mit dem Kieswerk ein geeigneter Standort für einen Ersatzneubau unter dem Kran gefunden werden. Die Variante sieht ein freistehendes Gebäude, direkt neben der Stromschiene des Verladekrans vor. Die Zugänglichkeit gemäss Starkstromverordnung (StV) ist gewährleistet und es ergeben sich ansonsten keine schwerwiegenden Konflikte. Der Nachteil dieser Standortvariante ist die Gefahr einer Beschädigung der TS durch allfällige vom Kran herabfallende Steine und Verschmutzungen durch das Sand- und Kieslager.

### **Variante 4: Ersatzneubau integriert in das neue Hafengebäude**

Bei der Variante 4 wurde ein integrierter Ersatzneubau zusammen mit dem Hafengebäude und den Unterflurcontainern geprüft.

Diese Variante wird aufgrund der zahlreichen Vorteile favorisiert:

- Das Kieswerk verliert keine Produktions- und Lagerfläche
- Das Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde
- Der Zugang gemäss StV ist optimal gewährleistet
- Die Staubbelastung ist an diesem Standort am geringsten
- Durch die Integration in das Hafengebäude wird die TS See nicht als Fremdkörper in der Landschaft (freistehendes Betongebäude) in Erscheinung treten
- Die Erschliessung allfälliger zukünftiger Ladesäulen an den öffentlichen Parkplätzen ist optimal gewährleistet

### **Bewertung der Standorte**

Die Variante 4 wird bevorzugt, da diese am meisten Vorteile mit sich bringt. Neben der optimalen Zugänglichkeit sind für die Realisierung im Gegensatz zur Variante 1 keine aufwendigen Provisorien erforderlich. Da die Parzelle sich im Eigentum der Gemeinde befindet, sind keine Verhandlungen und keine Entschädigungen bzw. Dienstbarkeiten nötig. Die Kombination mit den Unterflurbehältern und dem Hafengebäude ergibt eine einheitliche Gruppierung öffentlicher Bauten.

### **Kosten TS See**

Der Kredit für diese Trafostation wurde bereits an der Gemeindeversammlung vom 17.11.2020 eingeholt. Die Kosten betragen CHF 295'000.–. Durch die mögliche Integration in das neue Hafengebäude wird einzig der Standort der TS geändert.