



Katholische Kirchgemeinde
Region Rorschach

GUTACHTEN

- zur Umgestaltung der Pauluskapelle Goldach
- zur Sanierung der Wagenremise Wittahaus Rorschach

Urnenabstimmung vom 26. September 2021



GUTACHTEN ZUR UMGESTALTUNG DER PAULUSKAPPELLE GOLDACH

Unterkirche (Pauluskapelle) Goldach

Ausgangslage

In den Jahren 1929–1930 wurde die Mauritiuskirche in Goldach durch Architekt Adolf Gaudy vergrössert. Durch die Verlängerung nach Westen entstand im Westteil der Kirche neuer Raum, der zuerst Unterkirche genannt wurde. Dieser Raum wurde durch August Wanner aus St.Gallen eingerichtet. In den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts wurde dieser Raum umgestaltet und in Pauluskapelle umbenannt. Gleichzeitig dienten die zusätzlich entstandenen Räume nord- und südseitig als Aufbahrungsräume.

In den Jahren 2006–2009 wurde das angrenzende Friedhofareal durch die Gemeinde Goldach neugestaltet. Gemeinsam mit der Kirchgemeinde führte die Gemeinde einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durch. Teil dieses Wettbewerbs war auch die Umgestaltung und der Umbau der Pauluskapelle und der WC-Anlagen. Das Projekt «yugure» der plan b architekten, Goldach wurde von der paritätischen Jury als Sieger erkoren.

Während die Umgestaltung des Friedhofareals mit den neuen Aufbahrungshallen umgesetzt wurde, liessen die finanziellen Rahmenbedingungen der damaligen Katholischen Kirchgemeinde Goldach die Realisierung des Teilprojekts «Pauluskapelle» nicht zu. Dies möchte der Kirchenverwaltungsrat nun nachholen.

Der Kirchenverwaltungsrat und das Pastoralteam möchten die Pauluskapelle zu einem Ort der Begegnung umgestalten. Die Umgestaltung der Pauluskapelle in den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts wurde von der Katholischen Jungmannschaft grösstenteils in Fronarbeit geschaffen. Durch die Massnahmen wurde die Kapelle räumlich verkleinert, was heute als Nachteil gewertet wird. Zudem wurde die von August Wanner im damaligen Zeitgeist gestaltete Inneneinrichtung verdeckt. Die Kapelle kann heute fast ausschliesslich für Gottesdienste genutzt werden. Die Haustechnik und die öffentliche Toilettenanlage sind veraltet und zu ersetzen.

Planungskredit

An der Kirchbürgerversammlung vom 7. April 2019 haben die stimmberechtigten Kirchbürgerinnen und Kirchbürger mit grosser Mehrheit einem Planungskredit über Fr. 101'700.– inkl. MwSt. für die Umgestaltung der Pauluskapelle zugestimmt. Der Kirchenverwaltungsrat hat im Nachgang zur Kreditgenehmigung





eine Baukommission mit Vertretern des Pastoralteams, Kirchenverwaltungsräten und ortsansässigen Sakristanen eingesetzt, um in Zusammenarbeit mit Architekt Peter Buschor, plan b architekten, Goldach, das Projekt auszuarbeiten. Die Kommission wurde präsiert von Kirchenverwaltungsrat Markus Baumgartner. Generalvikar Guido Scherrer vom Bistum St. Gallen und Michael Niedermann, Leiter der kantonalen Denkmalpflege begleiteten die Planungsarbeiten.

Bauvorhaben

In Anlehnung an das Siegerprojekt von 2005 sieht das Bauvorhaben vor, die Eingangspartie westseitig aufzuheben und durch ein Fenster mit Bleiverglasung zu ersetzen. Der Zugang zur Kapelle soll neu über zwei Windfangsituationen nord- und südseitig erfolgen. Nordseitig folgt nach dem Entrée die neue Toilettenanlage mit behindertengerechtem WC sowie der Zugang zum neuen Personenlift, der einen barrierefreien Zugang zur Mauritiuskirche ermöglicht. Südseitig wird das

Entrée ergänzt durch das neue Office, das auch als Sakristei genutzt wird.

Der eigentliche Kapellenraum wird in seiner ursprünglichen Dimension wieder hergestellt. Dafür werden die Holzverschalungen entfernt und die feinsäuberlich gestalteten Säulen freigespielt. Der Altarraum wird den Gegebenheiten nach dem 2. Vatikanischen Konzil angeglichen, die Malereien werden restauriert.

Um die Kapelle multifunktional zu nutzen werden Vorhänge angebracht. Damit kann der Raum unterteilt werden und ist somit auch für kulturelle Anlässe oder kirchliche Veranstaltungen zu gebrauchen. Die Sitzmöglichkeiten werden mit Stühlen geboten, die je nach Bedarf eingesetzt werden können.

Gleichzeitig wird die klimatische Situation verbessert und die gesamte Haustechnik erneuert.

Baukredit

Die Anlagekosten betragen Total Fr. 1'440'000.- inkl. MwSt. (+/- 10%) und gliedern sich wie folgt:

1 Vorbereitung

10 Aufnahme, Baugrunduntersuchung	Fr.	7'400
12 Sicherungen, Provisorien	Fr.	4'200

2 Gebäude

21 Rohbau 1	Fr.	311'100
22 Rohbau 2	Fr.	121'800
23 Elektroanlagen	Fr.	95'500
24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr.	33'900
25 Sanitäranlagen	Fr.	52'900
26 Transportanlagen	Fr.	38'800
27 Ausbau 1	Fr.	211'000
28 Ausbau 2	Fr.	124'600
29 Honorare	Fr.	319'300

5 Baunebenkosten

51 Bewilligung, Gebühren	Fr.	11'800
52 Muster, Kopie, Doku	Fr.	13'600
53 Versicherungen	Fr.	2'500
55 Bauherrenleistungen	Fr.	3'000
56 Übrige Baunebenkosten	Fr.	4'000
57 Baureserve	Fr.	30'000

9 Ausstattung

90 Möbel	Fr.	34'500
92 Textilien	Fr.	12'100
94 Kleininventar	Fr.	8'000

Total Anlagekosten	Fr.	1'440'000
---------------------------	------------	------------------

Finanzierung

Die Finanzierung zeigt sich wie folgt:

Total Anlagekosten	Fr.	1'440'000
./. Investitionsbeitrag des Katholischen Konfessionsteils	Fr.	350'000
./. Beitrag der Kantonalen Denkmalpflege	Fr.	24'800
Netto-Investitionskosten	Fr.	1'065'200
./. Bezug aus der Baureserve *	Fr.	440'000
zu amortisierende Restkosten	Fr.	625'200

* Mit Beschluss vom 1. Dezember 2020 erachtet der Administrationsrat des Katholischen Konfessionsteils des Kantons St.Gallen einen Reservebezug von Fr. 440'000.- als gerechtfertigt.

Die zu amortisierenden Restkosten von Fr. 625'200.- werden im Rahmen des Verwaltungsvermögens über 20 Jahre ab-geschrieben. Es ist somit mit einer jähr-lichen Abschreibungstranche von rund Fr. 31'260.- zu rechnen.

Durch externe Vermietungen rechnet der Kirchenverwaltungsrat mit jährlichen zusätzlichen Erträgen. Dadurch ist die verbleibende Belastung der Kirchengemeinderechnung auf lange Sicht tragbar.



Lift

Wie bereits beim Planungskredit angekündigt, wollte der Kirchenverwaltungsrat die Erschliessung der Mauritiuskirche mit einem Lift prüfen. Dies, um die Zugänglichkeit zur Kirche für gehbehinderte Personen zu erleichtern. Der Zugang über die steile Rampe südseitig der Kirche ist beschwerlich. Die Planungsarbeiten zeigen nun, dass dies möglich ist. Der Lift wird über das nordseitige Entrée erschlossen und erscheint auf dem Niveau der Kirche nordwestlich. Die Gestaltung der Liftüberfahrt im oberen Niveau richtet sich nach der Gestaltung der Auf-bahrungshalle und gibt so eine gestalterisch würdige Antwort darauf.

Argumente

Mit der Neugestaltung der Pauluskapelle können diverse Anliegen erfüllt werden. Zum einen wird die alte und teilweise von Ausfällen geplagte Haustechnik ersetzt und auf den heutigen Stand der Technik gebracht. Zum andern wird der wundervolle Raum der Kapelle saniert und dadurch das damalige Bauwerk von Architekt Gaudy wieder sicht- und erlebbar gemacht. Besonders erfreut ist der Kirchenverwaltungsrat, dass mit dem Bau eines Personenlifts ein langjähriges Bürgeranliegen befriedigt werden kann. Der barrierefreie Zugang zur Mauritiuskirche ist zukünftig auch für gehbehinderte Personen möglich.

Die heutige Zeit verlangt immer mehr nach neuen Formen des Gemeindelebens. So ist es sinnvoll, die Kapelle als Ort der Begegnung zu gestalten, in der verschiedene Formen des Zusammenkommens stattfinden können. Seien es Gottesdienste, kulturelle Veranstaltungen, Abdankungen oder Begegnungsmöglichkeiten von Menschen unterschiedlicher Prägung.

Das Projekt ist zudem finanziell tragbar. Durch den grosszügigen Investitionsbeitrag des Katholischen Konfessionsteils des Kantons St.Gallen sowie die Beiträge der Denkmalpflege wird die Rechnung der Kirchengemeinde merklich entlastet.



Zudem sieht der Finanzierungsvorschlag einen Reservebezug vor. Dieser ist gerechtfertigt, da diese Mittel aus Besserstellungen der Rechnungen der Kirchgemeinde geüfnet wurden und so für Investitionen vorgesehen sind.

Abstimmungsempfehlung

Aus vorgenannten Gründen empfiehlt Ihnen der Kirchenverwaltungsrat dem Netto-Investitionskredit von Fr. 1'065'200.– und dem Reservebezug über Fr. 440'000. zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Genehmigen Sie den Netto-Investitionskredit von Fr. 1'065'220.– inkl. MwSt. und den Bezug aus der Baureserve über Fr. 440'000.– für die Umgestaltung der Pauluskapelle?



GUTACHTEN ZUR SANIERUNG DER WAGENREMISE WITTAHAUS RORSCHACH

Wittahaus Rorschach – Sanierung Wagenremise

Ausgangslage

An der Marienbergstrasse 18 in Rorschach befindet sich im Besitz der Katholischen Kirchgemeinde Region Rorschach das «Wittahaus» (Parzelle 1596; Grundbuch Rorschach). Im Wittahaus, das der Kirchgemeinde einst geschenkt wurde, befinden sich das Pfarramt Rorschach, die Büros der Geschäftsstelle sowie drei Wohnungen, wovon zwei als Pfarrwohnungen vermietet sind. Dahinter liegend befindet sich ein neubarocker Garagentrakt, der einst als Wagenremise diente. Dieser Trakt wird heute als Autogarage genutzt, das überhohe Obergeschoss ist keiner Nutzung zugeführt.

Der Zustand dieser Wagenremise ist sehr schlecht. Vor einigen Monaten musste notfallmässig ein Stützbalken eingezogen werden, um die westseitige Wand vor dem Einsturz zu bewahren. Eine Sanierung ist unumgänglich.

Bauvorhaben

Gemeinsam mit Architekt Peter Buschor, plan b architekten, Goldach, hat eine Baukommission unter der Leitung von Kirchenverwaltungsrat Walter Wiedmann ein Projekt erarbeitet, das den Bedürfnissen der Kirchgemeinde sowie jenen der Denkmalpflege Rechnung trägt.

Das Hauptaugenmerk liegt in der Sicherung des historischen Bestandes. Dafür müssen die gesamte Westfassade erneuert und ein neuer Betonboden eingezogen werden. Nordseitig werden weiterhin zwei Garagenplätze im Erdgeschoss vorhanden sein. Die südseiti-

ge heutige Garage wird aufgehoben und darin die neue Ein- und Aufgangssituation für die Räumlichkeiten im Obergeschoss geschaffen. Eine zusätzliche Türe auf der Südseite ermöglicht einen weiteren Zugang zum Obergeschoss. Im Obergeschoss ist ein Wohn- oder Arbeitsstudio vorgesehen. Dafür werden sämtliche Bauteile nach Vorgaben der Kantonalen Denkmalpflege so restauriert und erhalten, wie es der heutigen Baukunst entspricht. Der Zugang über eine Treppe erreicht im Obergeschoss den Wohn- resp. Arbeitsbereich mit der angrenzenden Küchenzone. Diese wird nordseitig durch ein neues Fenster belichtet. Die Dachgauben auf der Ostseite des Gebäudes dienen der Belichtung des Gesamtraumes und werden ebenfalls erneuert. Auf der Südseite wird ein Arbeits- oder Wohnraum angeordnet, dem zwei Nasszellen angegliedert sind. Über eine zentrale Treppe gelangt man in eine höhergelegene Wohn- oder Arbeitsgalerie. Das Dach wird vollständig erneuert und gedämmt. Ebenso werden alle Fenster sowie die markanten Rundbogentore ersetzt. Die installationstechnische Erschliessung des Gebäudes rundet das Projekt ab.



Baukredit

Die Anlagekosten betragen Total Fr. 921'600.– inkl. MwSt. (+/- 10%) und gliedern sich wie folgt:

2 Gebäude

21 Rohbau 1	Fr.	353'100
22 Rohbau 2	Fr.	108'600
23 Elektroanlagen	Fr.	41'400
24 Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr.	24'800
25 Sanitäranlagen	Fr.	23'100
27 Ausbau 1	Fr.	95'100
28 Ausbau 2	Fr.	55'200
29 Honorare	Fr.	187'100

5 Baunebenkosten

51 Bewilligungen, Gebühren	Fr.	3'200
52 Muster, Kopien, Doku	Fr.	3'500
53 Versicherungen	Fr.	2'500
55 Bauherrenleistungen	Fr.	2'000
56 Übrige Baunebenkosten	Fr.	2'000
57 Baureserve	Fr.	20'000
Total Anlagekosten	Fr.	921'600

Finanzierung

Die Finanzierung zeigt sich wie folgt:

Total Anlagekosten	Fr.	921'600
./. Investitionsbeitrag des Katholischen Konfessionsteils	Fr.	50'000
Netto-Investitionskosten	Fr.	871'600
./. Bezug aus der Baureserve *	Fr.	60'000
zu amortisierende Restkosten	Fr.	811'600

** Mit Beschluss vom 6. April 2021 erachtet der Administrationsrat des Katholischen Konfessionsteils des Kantons St.Gallen einen Reservebezug von Fr. 60'000.– als gerechtfertigt.*

Die zu amortisierenden Restkosten von Fr. 811'600.– werden im Rahmen des Verwaltungsvermögens über 20 Jahre abgeschrieben. Es ist somit mit einer jährlichen Abschreibungstranche von rund Fr. 40'580.– zu rechnen.

Wird das Wohn- oder Arbeitsstudio extern vermietet, rechnet der Kirchenverwaltungsrat mit jährlichen Einnahmen von rund Fr. 15'000.–, wodurch sich die Netto-Aufwendungen verringern. Zudem ist mit

einem Beitrag der Kantonalen Denkmalpflege zu rechnen. Dieser würde die Netto-Investitionen ebenfalls verringern. Bei Redaktionsschluss dieses Gutachtens liegt die Beitragsverfügung allerdings noch nicht vor. Aus verwaltungsökonomischen Gründen hat der Kirchenverwaltungsrat entschieden, die Abstimmung gemeinsam mit dem Kreditbeschluss über die Sanierung und Umgestaltung der Pauluskapelle vorzulegen.

Argumente

Die Kirchgemeinde ist in allen Pfarreien im Besitz von denkmalgeschützten Gebäuden. Das Wittahaus sowie die dahinter liegende Wagenremise, die jetzt saniert werden soll, sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (VISOS; SR 451.12) mit dem Erhaltensziel A erfasst. Das heisst, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten sowie frühere, störende Eingriffe beseitigt werden müssen. Es gilt ein Abbruchverbot und es dürfen keine Neubauten erstellt werden. Für Veränderungen gelten Detailvorschriften. Aus diesem Grund ist mit einem Beitrag der Kantonalen Denkmalpflege zu rechnen.

Durch die vorangehende Begründung ist auch erklärbar, dass beim vorliegenden Projekt ein Grossteil der Arbeiten sogenannte «Ohnehinkosten» sind, die ausgeführt werden müssen, um den Bestand des Gebäudes zu sichern. Einzig die inneren Ausbauarbeiten im Obergeschoss sind nicht zwingend nötig. Sie generieren jedoch den Ertrag, der es ermöglicht, das Projekt für die Kirchgemeinde ökonomischer zu gestalten.

Ein Zuwarten ist nicht mehr möglich, die Statik des Gebäudes und die bereits umschriebenen Defekte gefährden das Gebäude dermassen, dass kostspielige Sicherungsmassnahmen nötig wären.

Der Kirchenverwaltungsrat will dieses Projekt jetzt angehen, um weiteren Schaden von der Kirchgemeinde abzuwenden und so, das Gebäude in eine sichere Zukunft zu führen.

Abstimmungsempfehlung

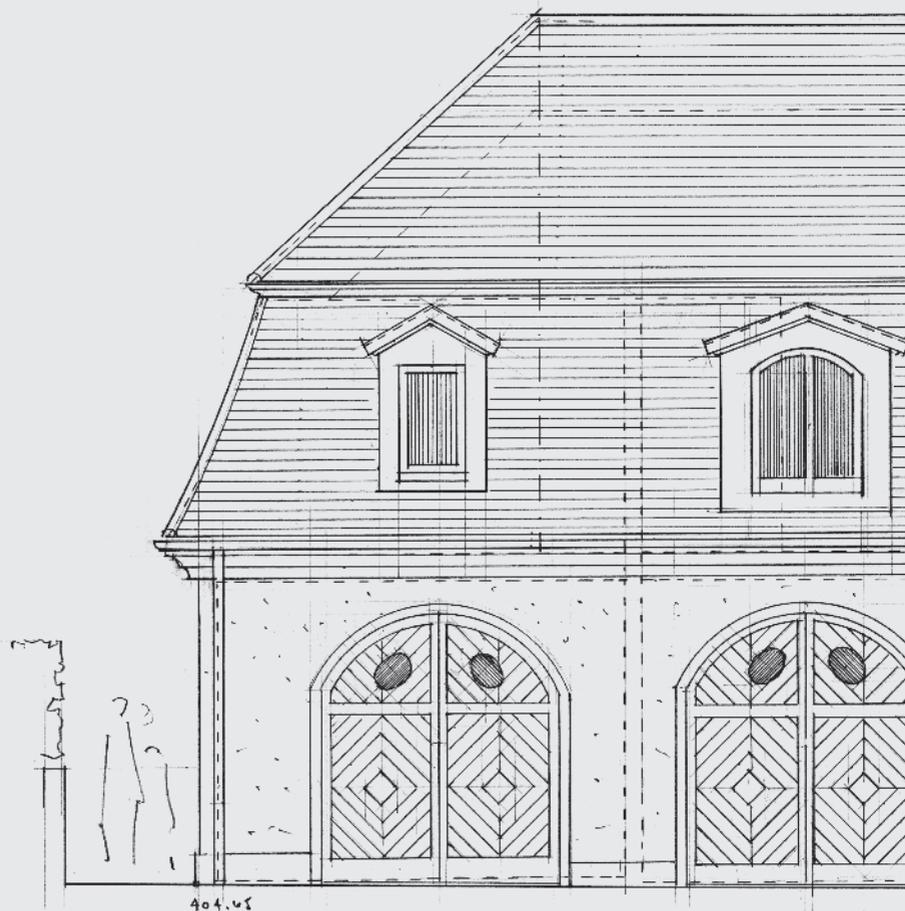
Aus all diesen Überlegungen empfiehlt Ihnen der Kirchnerverwaltungsrat dem Netto-Investitionskredit von Fr. 871'600. und dem Reservebezug über Fr. 60'000.- zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Genehmigen Sie den Nettoinvestitionskredit von Fr. 871'600.- inkl. MwSt. und den Reservebezug über Fr. 60'000.- für die Sanierung der neubarocken Wagenremise an der Marienbergstrasse 18 in Rorschach?

Ansicht Ost





Weitere Planunterlagen
finden Sie unter
www.kkrr.ch





Katholische Kirchgemeinde
Region Rorschach

www.kkrr.ch