

Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau; Vertiefung

Präambel

Die beiden Berichte von Strittmatter Partner AG „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ sowie „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Parkplatzbedarf“ vom 13. September 2016 sind integrale Bestandteile dieses Berichtes.

1. Ausgangslage

Die technische Machbarkeit für die Sportanlagen wurde im Masterplan vom 26. Juni 2015 ausgewiesen. Das Parlament hat am 3. November 2015 einen Kredit von CHF 250'000 für die Vertiefung des Masterplanes bewilligt. Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurden das Konzept weiterentwickelt und die übergeordneten Rahmenbedingungen präzisiert. Das erarbeitete Konzept hat nun die Qualität eines Vorprojektes. Darauf lassen sich die nachgelagerten Architekturwettbewerbe für die jeweiligen Anlagen und Objekte durchführen beziehungsweise die Projekte dafür ausarbeiten.



Perimeter Masterplan Gebiet Buechenwald (weiss umrandet)



Perimeter Masterplan Gebiet Rosenau (weiss umrandet)

Am 6. Mai 2014 hat das Parlament einen Projektierungskredit von CHF 600'000 für die neue Dreifachsporthalle im Gebiet Buechenwald gesprochen. Für den Wettbewerb des neuen Hallenbades im Gebiet Buechenwald hat das Parlament am 3. November 2015 einen Kredit von CHF 450'000 bewilligt.

2. Erkenntnisse der Vertiefung

Bei der technischen Machbarkeit vom 26. Juni 2015 handelte es sich primär um eine quantitative Überprüfung der Anlagen im definierten Perimeter. Die Vertiefung geht nun einen Schritt weiter, indem neben den gewonnenen Erkenntnissen auch qualitative Themen in die Überlegungen miteinbezogen werden. Das Ergebnis zeigt gegenüber der technischen Machbarkeit eine deutliche Weiterentwicklung des Konzeptes. Es bringt als Entscheidungsgrundlage eine markant höhere Qualitätsstufe mit sich. Gerade im Aussenraum wurden konzeptionelle Ideen entwickelt, welche aufgrund der bis anhin erarbeiteten Grundlagen nicht zu erwarten waren (siehe Bericht

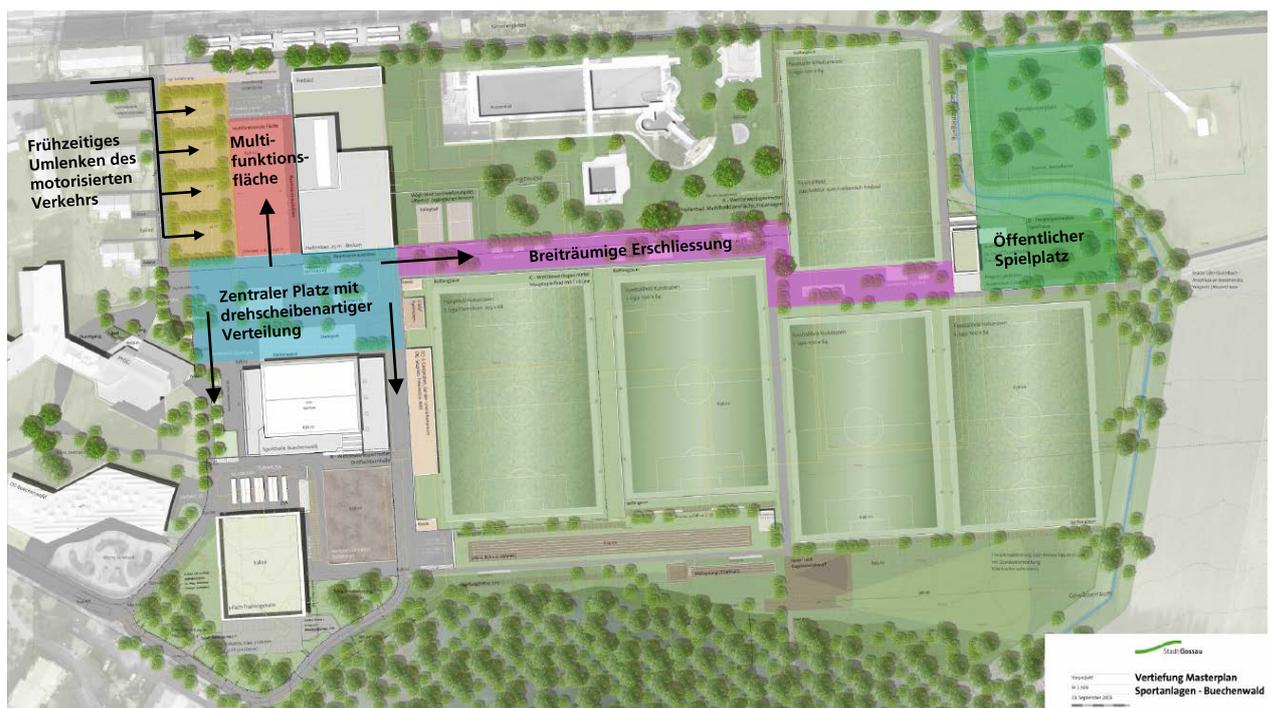
Strittmatter Partner AG, Vertiefung Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau vom 13. September 2016).

2.1 Gebiet Buechenwald

Das Gebiet erschliesst sich vom Zentrum her über die Personenunterführung des Bahnhofes. Durch das Öffnen des Strassenraumes unmittelbar nach der Unterführung und die frühzeitige Umlenkung des motorisierten Verkehrs ab der Sportstrasse wird die heute unklare und enge Verkehrssituation deutlich übersichtlicher und damit für den Langsamverkehr sicherer.

Mit der Verschiebung des Hauptspielfeldes für Fussball gegen Südosten wird zudem dieser unmittelbar an die Unterführung angrenzende Raum frei für neue Funktionen und zum adressbildenden Element für das ganze Gebiet. Um diese neue multifunktionale Fläche sinnvoll nutzbar zu machen, bedarf es jedoch gewisser Massnahmen.

Das Hallenbad wird deshalb weiter westlich angeordnet. Seinem Volumen wird in einer ersten Phase ein kubischer Körper aus Bäumen mit darunterliegender Parkierung gegenübergestellt. Dieses definierte Feld kann auch jederzeit überbaut werden. Denkbar ist, dass darin eine öffentliche Nutzung (z.B. Erweiterung der PHSG) oder eine publikumswirksame Erdgeschossnutzung mit darüber liegendem Wohnen untergebracht werden könnte. Die für das Gebiet wichtige Parkierungsfläche wäre dann in der Garage des Neubauvolumens zu integrieren.



Konzept Masterplan Gebiet Buechenwald

Zwischen Hallenbad und Parkierung liegt die Multifunktionsfläche. Diesem Bereich wird südlich ein zentraler Platz nachgelagert, welcher dreh scheibenartig die Verteilung zu den verschiedenen Schul-, Sport- und Freizeitanlagen vornimmt. Davon ausgehend führen breiträumige Wegachsen zu sämtlichen Anlagen sowie dem öffentlichen Spielplatz. Sie bieten zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten und ermöglichen weitere Aktivitäten wie zum Beispiel Tischtennis, Pétanque oder ähnliches für jegliche Generationen- und Bevölkerungsgruppen. So kann zwischen dem städtischen Gebiet und den Sportanlagen ein belebter, aber sanfter Übergang geschaffen werden, der unter anderem den öffentlichen Spielplatz attraktiver und prominenter erschliesst. Die umgebende Land-

schaft soll dabei aus ihrer natürlichen Form in die geometrisch gestaltete Grundstruktur der Anlage überführt werden um ein harmonisches Gesamtbild zu erzeugen.

2.2 Gebiet Rosenau

Die räumliche Anordnung der Sportanlagen im Gebiet Rosenau ist aufgrund des begrenzenden Perimeters nahe-liegend. Augenfällig ist hingegen der neue konzeptionelle Ansatz, die heute mehrheitlich verstreuten und isoliert liegenden Schul- und Sportanlagen zu einem „Schulcampus“ zusammenzuführen. Dabei sind trennende Elemente zu beseitigen und im Gegenzug verbindende Elemente wie durchgängige interne Wegverbindungen oder Grünelemente zu stärken.

Auch das natürlich gegen Süden leicht abfallende Gelände soll als Thema aufgenommen und spürbarer gemacht werden. Entsprechend beginnt bei der „Obstterrasse“ am fast höchsten Punkt der Rosenau eine sanfte Stufung, welche sich am orthogonalen System des Oberstufenzentrums ausrichtet und über die „Schul- und Sportterrasse“ bis zum Gymnasium Friedberg führt. Dazwischen ermöglicht eine neue öffentliche Ost-West Verbindung die Durchlässigkeit im Quartier sowie die Erschließung der Schulanlage. Diese Massnahme lässt einerseits die beiden angrenzenden Gebiete merklich zusammenrücken und andererseits werden beim Beschreiten der Achse attraktive Ausblicke auf die südlich gelegenen Sportanlagen gewährt. Die heute noch häufig genutzte nördliche Weg-verbinding verliert dabei an Bedeutung.



Konzept Masterplan Gebiet Rosenau mit den Eigentumsverhältnissen Verein Pallottinergemeinschaft Friedberg und Stiftung Gymnasium Friedberg

Die notwendigen Aussensportanlagen lassen sich nur unter Einbezug der heutigen Gärtnerei der Pallottiner und der Aussenanlagen des Gymnasiums Friedberg realisieren. Aufgrund der verschiedenen Kontakte mit dem Hausrektor der Schweizer Pallottiner sowie dem Präsidenten des Stiftungsrates Gymnasium Friedberg stehen diese der vorgeschlagenen gemeinsamen Lösung offen und positiv gegenüber. Dies weil einerseits die Aussenanlagen während des Schulbetriebes wenig ausgelastet sind und andererseits der Unterhalt dafür sehr kostenintensiv aus-

fällt. Die gemeinsame Nutzung solcher Anlagen wird deshalb von allen Beteiligten als zweckmässig beurteilt. Dabei sind die finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen im weiteren Verlauf des Projektes zu klären. Die Kosten für die Erstellung der Sportanlagen sind im Gesamtkredit des Masterplanes berücksichtigt.

3. Erschliessung und Parkierung

Sämtliche Sportanlagen müssen für die Nutzerbedürfnisse ausreichend erschlossen sein. Um die jeweiligen Standortqualitäten zu berücksichtigen, schlägt der Masterplan deshalb eine Strategie nach Publikumsaufkommen vor:

- Aufgrund seiner ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Gehdistanz zum Bahnhof) stehen für den Standort Buechenwald Sportanlagen für Wettkämpfe im Vordergrund. Hier kann es im Eventfall auf einzelnen Anlagen zu grossem Besucheraufmarsch kommen.
- Dem stehen Sportanlagen für den Trainingsbetrieb am Standort Rosenau gegenüber. Hier besteht keine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Es ist aber auch mit einem geringeren Nutzer- und Publikumsverkehr zu rechnen.

3.1 Gebiet Buechenwald

Im Gebiet Buechenwald sollen folgende Anlagen mit entsprechendem Publikum Platz finden (Details siehe Bericht Strittmatter „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Parkplatzbedarf“):

- 1 bestehende Dreifach-Sporthalle Buechenwald mit einer Zuschauertribüne für 450 Sitzplätze
- 1 neue Dreifach-Sporthalle
- Basketballhartplatz
- 4 Fussball-Rasenspielfelder plus ein Hauptspielfeld mit Tribüne (2'800 Steh- und Sitzplätze)
- Leichtathletikanlagen
- Neues Hallenbad mit 25-m-Becken
- Freibad mit 50-m-Becken

Für diese Anlagen stehen gemäss Bericht Strittmatter Partner AG vom 13. September 2016 im Normalbetrieb 136 Personenwagen- und 2 Car-Parkplätze und somit eine ausreichende Anzahl Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Dieses Parkplatzangebot liegt leicht über den Vorgaben der VSS-Norm 640 281. Im Eventfall können unter Einbezug der näheren Umgebung insgesamt 402 Parkplätze bereitgestellt werden. Im Bericht noch aufgeführt sind jene 40 Parkplätze, welche dem künftigen Bushof weichen müssen. Selbst nach Abzug dieser Anzahl stehen mit 362 Parkplätzen immer noch mehr als ausreichend Parkplätze im Gebiet zur Verfügung.

Damit diese Fahrzeugmenge rund um den Bahnhof jedoch geordnet bewältigt werden kann, ist ein Verkehrsmanagement unabdingbar. Parkplatzsuchende sollen frühzeitig koordiniert und gelenkt werden. Es ist auch davon auszugehen, dass die in Fusswegdistanz gelegene ÖV-Anbindung sowie die attraktive Erschliessung für den Langsamverkehr von vielen Besuchern genutzt wird.

3.2 Gebiet Rosenau

Im Gebiet Rosenau sollen künftig folgende Anlagen mit entsprechendem Publikum Platz finden (Details siehe Bericht Strittmatter „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Parkplatzbedarf“):

- Oberstufenzentrum Rosenau
- Dreifach-Sporthalle
- Aussensport und Leichtathletikanlagen

Für diese Anlagen stehen im Normalbetrieb gemäss Studie Strittmatter 51 Personenwagen-Parkplätze zur Verfügung. Dies entspricht den Normvorgaben. Unter Einbezug der näheren Umgebung können im Eventfall bis zu

217 Parkplätze angeboten werden. Die Gehdistanz zur nächstgelegenen ÖV-Haltestelle beträgt rund 400 Meter und ist deshalb für die Nutzer und Besucher nur bedingt attraktiv.

4. Raumprogramm Hallenbad

Der Stadtrat hat die Kredite für die Arbeiten an den Projekten Hallenbad und Dreifachsporthalle im Gebiet Buechenwald freigegeben. Das Hochbauamt hat die Vorbereitungsarbeiten für die Wettbewerbsverfahren aufgenommen.

Ein Hallenbad in Verbindung mit einem bestehenden Freibad zu konzipieren, ist sowohl technisch, organisatorisch wie auch freiräumlich sehr anspruchsvoll. Entsprechend sorgfältig müssen die Grundlagen dafür erarbeitet werden. Das Raumprogramm nimmt dabei eine zentrale Rolle ein, da allfällige Anpassungen oder Korrekturen im Nachgang zum Wettbewerbsergebnis das Projekt vor allem kostenseitig „unberechenbar“ machen.

Der Stadtrat möchte am Raumprogramm des Berichtes „Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ von Strittmatter Partner AG vom 26. Juni 2015 festhalten:

- Schwimmbecken 25m mit sechs Bahnen (ca. 25m x 16m = 400m² wettkampftauglich)
- Mehrzweckbecken mit Hubboden (ca. 16m x 10m = 160m²)
- Kinderplanschbecken
- Rutschbahn mit eigenen Auslaufbecken (Länge Rutschbahn ca. 50-75m lang)
- Liegeflächen im Hallenbadbereich
- Garderoben für Frei- und Hallenbad
- Kasse für Frei- und Hallenbad
- Bistro Selbstbedienung für Ganzjahresbetrieb
- Restauration für Saisonbetrieb Freibad

Aufgrund der umliegenden Angebote (Säntispark und Sportzentrum Herisau) vertritt der Stadtrat die Meinung, auf einen Wellness- oder Saunabereich zu verzichten. In der Kostenschätzung von CHF 25 Mio. sind solche Infrastrukturen nicht einkalkuliert. Konkretere Aussagen zu den Hallenbadkosten wird erst der Wettbewerb bringen.

Sofern die Arbeiten auf dem vorgeschlagenen Raumkonzept weitergeführt werden, wird der Architekturwettbewerb für das Hallenbad Anfang 2018 ausgeschrieben und das Ergebnis voraussichtlich gegen Ende des Jahres vorliegen. Im Frühjahr 2018 wird der Wettbewerb der Dreifachsporthalle angegangen. Dessen Ergebnis dürfte zu Beginn des Jahres 2019 zu erwarten sein.



Visualisierung Gebiet Buechenwald: Aussenraum mit neuem Hallenbad und Tribüne im Hintergrund

5. Finanzielles

5.1 Gesamtkosten

In Bericht „Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ von Strittmatter Partner AG vom 26. Juni 2015 wurden die Kosten im Sinne einer Annäherung auf CHF 63.2 Mio. geschätzt. Die Werte basierten auf allgemeinen Grössenordnungen und wurden nicht projektspezifisch hergeleitet. Verschiedene kostenrelevante Elemente wie zum Beispiel Erschliessungen, Parkieranlagen, aussenräumliche Infrastrukturen, Terrainveränderungen, Bepflanzungen etc. wurden dabei nicht oder nur teilweise erfasst, da sie in ihrer Konzeption nicht geprüft und somit in ihrer Gesamtheit nicht bekannt waren.

Mit der Vertiefung des Masterplanes wurde eine höhere Qualitätsstufe erreicht und es wurde damit auch eine genauere Kostenschätzung möglich. Diese beläuft sich auf rund CHF 81.8 Mio. (Kostengenauigkeit $\pm 20\%$) und setzt sich wie folgt zusammen:

| Gebiet Buechenwald | CHF |
|--|-------------------|
| Abbruch Reithalle | 500'000 |
| Abbruch Bauten Freibad | 200'000 |
| Dreifach-Sporthalle (Trainingshalle ohne Publikumsinfrastruktur) | 12'000'000 |
| Hallenbad (ohne Sauna- oder Wellnessbereich) | 25'000'000 |
| Tribüne, Garderoben, Kassen Hauptspielfeld | 2'000'000 |
| Clubhaus öffentlicher Spielplatz (inkl. Infrastruktur Sportplätze, Velos) - Bauten | 1'500'000 |
| Gerätehaus Leichtathletik | 100'000 |
| Rückbau Freiraum | 340'000 |
| 1 Hauptspielfeld Naturrasen | 1'340'000 |
| 2 Nebenspielfelder Naturrasen | 1'700'000 |
| 2 Nebenspielfelder Kunstrasen | 4'280'000 |
| 2 Beach-Volleyballfelder | 140'000 |
| Weitsprunganlage | 80'000 |
| Kugelstossanlage | 110'000 |
| Speerwurfanlage | 90'000 |
| 6 Laufbahnen | 480'000 |
| Hartplatz | 780'000 |
| Strassen, Wege, Plätze | 6'680'000 |
| Multifunktionsflächen | 420'000 |
| Kletterwand | 140'000 |
| Familienspielplatz - Freianlagen | 310'000 |
| Beleuchtung | 210'000 |
| Veloabstellanlage | 600'000 |
| Sitzbänke, Abfalleimer, etc. | 30'000 |
| Unterflurcontainer | 110'000 |
| Offenlegung Revitalisierung Buechbach | 230'000 |
| Wiesen Rasen | 570'000 |
| Bepflanzung | 1'600'000 |
| Anpassungsarbeiten Grünflächen Freibad | 20'000 |
| Stützmauern, Treppen | 60'000 |
| Total Kostenschätzung Buechenwald ($\pm 20\%$) | 61'620'000 |

| Gebiet Rosenau | CHF |
|--|-------------------|
| Abbruch Hallenbad - Sporthalle Rosenau | 1'500'000 |
| Dreifach-Sporthalle (Trainingshalle ohne Publikumsinfrastruktur) | 12'000'000 |
| Gerätehaus Leichtathletik | 100'000 |
| Rückbau Freiraum | 310'000 |
| Brücke Stärkleweiher | 450'000 |
| Schulspielfeld Naturrasen | 710'000 |
| Weitsprunganlage | 90'000 |
| Laufbahnen | 530'000 |
| Hartplatz | 850'000 |
| Strassen, Wege, Plätze | 1'850'000 |
| Einbauten Schulhof | 290'000 |
| Beleuchtung | 60'000 |
| Veloabstellanlage | 400'000 |
| Sitzbänke, Abfalleimer, etc. | 50'000 |
| Unterflurcontainer | 20'000 |
| Aufwertung Stärkleweiher | 50'000 |
| Wiesen Rasen | 300'000 |
| Bepflanzung | 500'000 |
| Stützmauern, Treppen | 90'000 |
| Total Kostenschätzung Rosenau (± 20 %) | 20'150'000 |

Total Kosten Masterplan Buechenwald und Rosenau (± 20 %) 81'770'000

Die Totalkosten müssen unter dem Aspekt betrachtet werden, dass die neuen Anlagen nicht ausschliesslich dem Sport vorbehalten sind, sondern einen massgeblichen Mehrwert auch für „Nicht-Sportler“ bringen. Auch sind Mehrleistungen enthalten wie zum Beispiel die Entflechtung von Leichtathletikanlagen und Fussballplätzen, welche eine gleichzeitige Ausübung der Sportarten erlaubt. Weiter sind zusätzliche Infrastrukturen enthalten wie zum Beispiel die Multifunktionsflächen mit Parkierung im Buechenwald oder Bepflanzungen und Umgebungsflächen des Pausenplatzes OZ Rosenau. Die Umgebungsflächen sind in der Vertiefung des Masterplanes aufgrund ihrer zusätzlichen öffentlichen Nutzung deutlich grösser ausgefallen als ursprünglich angedacht. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund des sich verändernden Marktumfeldes und der fortlaufenden technischen Entwicklung im speziellen bei der Erstellung des Hallenbades mit höheren Kosten zu rechnen ist.

Die folgende Übersicht zeigt die Abweichungen gegenüber dem Bericht Strittmatter „Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ vom 26. Juni 2015:

| Gebiet Buechenwald | CHF |
|--|-----------|
| Multifunktionsfläche inkl. Parkierung und Umlegung Birkenstrasse - anstelle Entwicklungsgebiet | 2'800'000 |
| Vorsorgliche Erhöhung der Kosten für das Hallenbad (ohne Sauna- oder Wellnessbereich) | 3'000'000 |
| Mehrkosten Natur- und Kunstrasen (z.B. höchste Qualitätsstufe nach FIFA für die Kunstrasen) | 500'000 |
| Allwetterplatz | 770'000 |
| Kletterwand | 140'000 |
| Revitalisierung Buechbach | 230'000 |
| Ausstattung (Beleuchtung, Veloparkierung, Sitzbänke etc.) | 950'000 |
| Gerätehaus | 100'000 |
| Infrastrukturgebäude beim öffentlichen Spielplatz | 1'500'000 |

| | |
|---|-------------------|
| Intarsien / Multifunktionsflächen | 460'000 |
| Mehrfläche / Mehrbeläge (rund 22'000m ²) | 4'900'000 |
| Abbrüche Gebäude (Reithalle/Freibad) | 700'000 |
| Gebiet Rosenau | |
| Ausstattung (Beleuchtung, Veloparkierung, Sitzbänke etc.) | 530'000 |
| Gestaltung Schulhof (Pausenfläche) | 320'000 |
| Mehrfläche / Mehrbeläge (rund 4'800m ² inkl. neuer Pausenplatz OZ Rosenau) | 1'700'000 |
| Total Abweichungen Buechenwald und Rosenau | 18'600'000 |

5.2 Kosten für die Erneuerung der bestehenden Anlagen

Bei der Beurteilung der Kosten ist zu berücksichtigen, dass grosse Teile der heutigen Sportanlagen und Infrastrukturen veraltet sind und in den nächsten Jahren das Ende ihres Lebenszyklusses erreichen, sofern dieser nicht bereits überschritten wurde. Nur mit entsprechend teurem und aufwendigem Unterhalt können diese Anlagen weiterhin betrieben und die Sicherheit gewährleistet werden (z.B. Hallenbad, Fussballtribüne, Kunstrasenplatz etc.). Folglich sind diese in naher Zukunft ohnehin zu erneuern, zu sanieren oder zu ersetzen. Die damit verbundenen Kosten fallen somit unabhängig vom Masterplan an, beziehungsweise die Projekte wurden im Wissen der anstehenden Gesamtplanung bewusst zurückgestellt.

Diese „Ohnehinkosten“ sind in der Betrachtung der notwendigen finanziellen Mittel zum Masterplan ein relevanter Faktor, indem sie darin als Neubaukosten und nicht als Kosten für Ersatzbauten, Erneuerungen oder Sanierungen berücksichtigt sind. Gedanklich sind diese Aufwände vom Gesamtbetrag in Abzug zu bringen.

Nachstehend sind die Ohnehinkosten ermittelt. Es werden lediglich die minimalsten baulichen Massnahmen dafür definiert, um die heutigen Infrastrukturen zu erhalten oder gegebenenfalls zu ersetzen, ohne dabei die Kapazitäten oder Anlagequalitäten merklich zu erhöhen. Folgende bauliche Massnahmen mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 20\%$ sind berücksichtigt:

| Gebiet Buechenwald | CHF |
|--|-------------------|
| Abbruch Reithalle | 500'000 |
| Erneuerung Kunstrasen | 1'500'000 |
| Sanierung Naturrasen Hauptplatz 1 | 200'000 |
| Ersatz Tribüne Hauptspielfeld mit Garderobe und Kassen | 2'000'000 |
| Sanierung 100m-Bahn (6 Bahnen) und Weitsprunganlage | 250'000 |
| Ersatz/Erneuerung Beleuchtung (Hauptspielfeld à 225'000 / 5 Plätze à je CHF 125'000) | 850'000 |
| Ersatz Garderoben Freibad | 700'000 |
| Sanierung Kiosk/Lager/Werkstatt Freibad | 1'000'000 |
| Gebiet Rosenau | |
| Erneuerung des bestehenden Hallenbades und Sporthalle Rosenau (2-fach) | 19'000'000 |
| Sanierung 100m-Laufbahn (4 Bahnen) und Weitsprunglange inkl. Beleuchtung | 200'000 |
| Sanierung Pausenplatz/Umgebung | 600'000 |
| Total Kosten Erneuerung bestehende Anlagen Buechenwald und Rosenau | 26'800'000 |

Unter Abzug dieser „Ohnehinkosten“ von CHF 26.8 Mio. ergibt sich für die Umsetzung des Masterplanes noch ein finanzieller Restbetrag von CHF 55 Mio. Sollte zudem noch die künftig nicht mehr benötigte Rasenfläche mit

3248 m² auf der westlichen Seite der Friedbergstrasse (heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) umgezont und zu einem Quadratmeterpreis von geschätzten CHF 1'000 veräussert werden, so würde dies den Gesamtbetrag um nochmals rund CHF 3 Mio. auf CHF 52 Mio. senken.

5.3 Finanzierung

Die obenstehenden Darlegungen machen deutlich, dass für die Umsetzung des Masterplans Sportanlagen Rosenau und Buechenwald in den nächsten Jahren erhebliche Finanzmittel benötigt werden. Das Ergebnis der Hallenbad-Grundsatzabstimmung vom 24. November 2013 hat der Stadtrat zum Anlass genommen, Ertragsüberschüsse der Laufenden Rechnung der Jahre 2014-2016 teilweise der Vorfinanzierung von Sport-Infrastrukturanlagen zuzuweisen. Diese Vorfinanzierung weist Ende 2016 eine Höhe von 14.5 Millionen Franken auf und soll auch in den kommenden Jahren durch allfällige Ertragsüberschüsse weiter geäufnet werden.

Trotz bereits beachtlicher Vorfinanzierung geht der Stadtrat davon aus, dass die Investitionen, auch wenn sie über einen Zeitraum von 10-15 Jahren verteilt anfallen, durch eine noch festzulegende Erhöhung des Steuerfusses zu finanzieren sein werden. Im Übrigen ist auch eine Zunahme der Verschuldung in Kauf zu nehmen. Wenn die Wettbewerbsverfahren für Hallenbad und Dreifachsporthalle abgeschlossen sind, wird die Höhe der Investitionen genauer abschätzbar sein. Der Stadtrat wird in jenem Zeitpunkt konkretere Aussagen zur Finanzierung machen können.



Visualisierung Gebiet Buechenwald: Breiträumige Wegachse gegen Osten

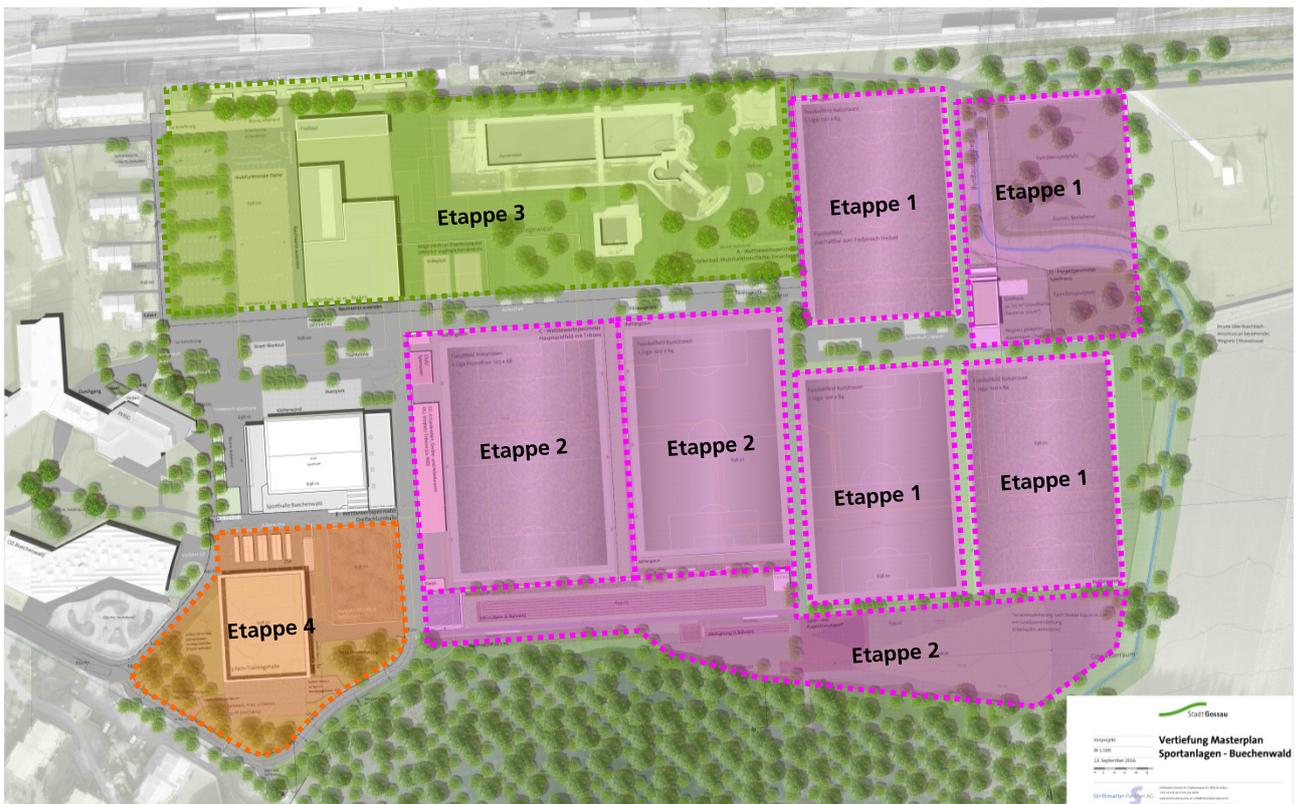
6. Zeitliche Verhältnisse

Aufgrund der Vertiefung zeigen sich die Abhängigkeiten, welche sich auf die Reihenfolge der einzelnen Projekte auswirken.

6.1 Gebiet Buechenwald

Die kompakte und damit flächenschonende Anordnung löst für den Bau des Hallenbades die grösste räumliche Veränderung aus. Einerseits müssen alle Spielfelder für den Fussball (inklusive heutiges Hauptspielfeld) sowie der öffentliche Spielplatz vorgängig verschoben werden. Zusätzlich sind Sekundärinfrastrukturen wie die Parkierung bereitzustellen. Als eigenständiges Element ohne grössere Auswirkungen auf andere Anlagen lässt sich hingegen die neue Dreifachturnhalle am heutigen Standort der Reitsporthalle umsetzen. Dies ergibt somit folgende Etap-pierung:

- Etappe 1: Verlegung öffentlicher Spielplatz inkl. Infrastrukturgebäude / Neubau von drei Trainingsfeldern Fussball (2 Naturrasen- und 1 Kunstrasenplatz)
- Etappe 2: Neubau Hauptspielfeld mit Tribüne und 1 Kunstrasenfeld Fussball / Leichtathletikanlage
- Etappe 3: Neubau Hallenbad mit Neugestaltung Freibad, Multifunktionsplatz, Parkplatz, Velounterstand
- Etappe 4: Neue Dreifachsporthalle (gemäss Initiative), Anpassung Hartplatz, Velounterstand



Gebiet Buechenwald: Abhängigkeiten und die daraus resultierende Etappierung der Projekte

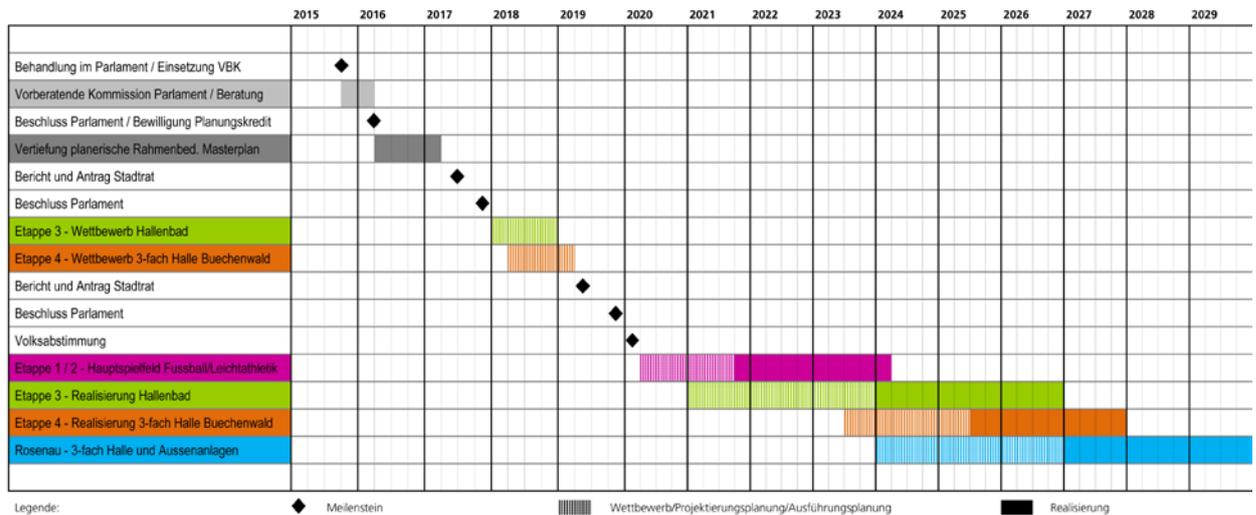
6.2 Gebiet Rosenau

Damit der Schule und den Vereinen permanent Sportinfrastrukturen wie Hallenbad und eine ausreichende Anzahl an Sporthallen zur Verfügung stehen, müssen diese Infrastrukturen zuerst im Gebiet Buechenwald bereit stehen, bevor die neuen Anlagen am Standort Rosenau erstellt werden können. Die neue Dreifach-Sporthalle und die Aussenanlagen lassen sich hingegen als voneinander unabhängige Infrastrukturen umsetzen.

Innerhalb des Gebietes Rosenau ist jedoch die Verfügbarkeit der nicht stadt eigenen Grundstücke von zentraler Bedeutung (Gymnasium Friedberg und Pallottiner). Ohne diese Flächen ist der Masterplan in seiner angedachten Form nicht umsetzbar.

6.3 Termine

Aus der Etappierung ergibt sich folgendes Grobterminprogramm:



7. Einbezug von Judo, Schiesssport und Tennis

Judo, Schiesssport und Tennis wurden im „Gemeinde-Sportanlagenkonzept GESAK Stadt Gossau“ aus dem Jahre 2012 als Sportarten mit Handlungsbedarf aufgeführt. Für Judo und den Schiesssport wurde bereits damals das Gebiet Buechenwald als Standort vorgeschlagen, die Bedürfnisse wurden bei der Erarbeitung des Masterplan Buechenwald und Rosenau miteinbezogen. Sie wurden in den Überlegungen zum Gesamtkonzept dahingehend abgegrenzt, als dass sie als Nebennutzungen oder als Umnutzungen in einer bestehenden Infrastruktur zu berücksichtigen seien. Gegenüber den ersten Annahmen fallen heute die für diese Sportarten geforderten Flächen beträchtlich grösser aus. Sie können nicht mehr als Nebennutzungen betrachtet werden.

Tennis war nie Bestandteil des Masterplanes. Dennoch hat der Stadtrat entschieden, das Gebiet nördlich des Oberstufenzentrums Rosenau zu prüfen, um die Bedürfnisse des Tennis abzudecken. Dies im Bewusstsein, dass einerseits sich das Gebiet ausserhalb des definierten Masterplanperimeters und nicht im Eigentum der Stadt befindet und andererseits damit die Möglichkeit einer Vierfachhalle anstelle der Dreifachhalle ausgeschlossen wird. Aufgrund dieser für die Bemessung der Infrastrukturen gewichtigen Rahmenbedingungen hat der Stadtrat beschlossen, eine Zweitmeinung zum künftigen Bedarf der drei Sportarten einzuholen. Die Empfehlungen aus dieser Zweitmeinung sind nachfolgend zusammengefasst.

7.1 Judo

Trainings- und Wettkampfraum mit einer Fläche von rund 450 m² → Integrieren in die neue Dreifachsporthalle im Gebiet Buechenwald / Alternativ am Standort Rosenau in der neuen Dreifachsporthalle
 Mutmassliche Kosten für die Sportinfrastrukturen: CHF 1.5 bis 2.0 Mio.

7.2 Schiesssport

Indoor-Schiessanlage mit 3 x 8 Scheiben und Schiessdistanzen bis 50m – Flächenbedarf ca. 1900 m² → Favorisierter Standort unterhalb der Tennishalle im Gebiet Rosenau / Alternativ am Standort Buechenwald unter der neuen Dreifachsporthalle
 Mutmassliche Kosten für die Sportinfrastrukturen: CHF 6.0 bis 7.0 Mio.

7.3 Tennis

Tennishalle mit 3 Innenfeldern / 5 Aussenplätze (ev. + 1 Reserveplatz) – Flächenbedarf ca. 8000 bis 9000 m²
→ Gebiet Rosenau

Mutmassliche Kosten für die Sportinfrastrukturen: CHF 8.0 bis 10.0 Mio.

7.4 Fazit

Diese aus der Zweitmeinung gewonnenen Erkenntnisse haben den Stadtrat veranlasst, sich auf die Ausgangslage des Masterplanes zu konzentrieren und ausschliesslich die Sportart Judo in der weiteren Planung zum Masterplan zu berücksichtigen. Mit dieser Entscheidung erhöhen sich die mutmasslichen Kosten auf rund CHF 84 Mio. ($\pm 20\%$).

Für die Sportarten Schiessen und Tennis sind ausserhalb des für den Masterplan definierten Gebietes weitere Alternativen zu suchen. Einerseits steht das Gebiet nördlich der Rosenau nur bedingt zur Verfügung, andererseits lassen sich gemeinsame Nutzungsbereiche zwischen den beiden Sportanlagen durchaus finden. Die Finanzierung muss im heutigen Zeitpunkt offen bleiben.

Der Bericht Strittmatter Partner AG „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ vom 13. September 2016 macht Aussagen zu einer Tennisanlage im Gebiet Rosenau. Der Standort liegt ausserhalb des definierten Masterplanperimeters. Der Stadtrat beschränkt sich in diesem Antrag an das Parlament auf das ursprüngliche Masterplangebiet. Der Bericht Strittmatter AG bleibt sinngemäss weiterhin gültig, ausgenommen die Aussagen zu einer Tennisanlage im Gebiet Rosenau.

8. Vorgehen Krediteinholung

Für die Umsetzung des Masterplanes inklusive Judo schätzt der Stadtrat die Investitionskosten auf rund CHF 84 Mio. $\pm 20\%$. Wie in Ziffer 6 ausgeführt, sind räumliche Abhängigkeiten zu berücksichtigen, da mit der Realisierung einzelner Projekte andere Infrastrukturen beschnitten werden und dementsprechend vorgängig zu verschieben sind. Dies betrifft primär die Etappen 1 bis 3 im Gebiet Buechenwald.

Im Zuge der Vertiefung hat sich der Stadtrat mit der Einholung der dafür notwendigen Baukredite auseinandergesetzt. Im Zentrum der Überlegungen standen die erwähnten Korrelationen von Anlagen untereinander. Um Sicherheit für das Vorgehen zu erlangen, wurden verschiedene rechtliche Abklärungen getroffen. Aus heutiger Sicht stehen dazu vier Varianten im Vordergrund:

Vorgehensweise 1a: Rahmenkredit ohne Finanzdelegation

Für die Realisierung der Sportanlagen Rosenau und Buechenwald wird nach der Behandlung im Parlament an einer Volksabstimmung ein Rahmenkredit eingeholt. Die Finanzkompetenzen für die Ausgaben des Rahmenkredites liegen anschliessend vollumfänglich beim Stadtrat.

Vorgehensweise 1b: Rahmenkredit mit Finanzdelegation

Für die Realisierung der Sportanlagen Rosenau und Buechenwald wird nach der Behandlung im Parlament an einer Volksabstimmung ein Rahmenkredit eingeholt. Zusätzlich werden mit der Volksabstimmung für die Ausgaben des Rahmenkredites die Finanzkompetenzen eingeholt, beispielsweise:

- Kreditfreigabe für Teilprojekte grösser als CHF 4 Mio. = durch Stadtparlament.
- Kreditfreigabe für Teilprojekte kleiner als CHF 4 Mio. = durch Stadtrat.

Vorgehensweise 2a: Kredite für Teilprojekte einzeln und zeitgleich

Die Kredite für die Teilprojekte werden einzeln und zeitgleich eingeholt. Die Zuständigkeit für die Krediterteilung richtet sich nach der aktuellen Kompetenzordnung der Gemeindeordnung. Jedoch müsste der Kredit für die Etappen 1-3 aufgrund ihrer räumlichen Abhängigkeiten als ein Teilprojekt abgeholt werden. Diese Vorgehensweise funktioniert nur bedingt, da für einige Projekte noch keine Kosten vorliegen.

Vorgehensweise 2b: Kredite für Teilprojekte einzeln und zeitlich gestaffelt

Die Kredite für die Teilprojekte werden einzeln und zeitlich gestaffelt eingeholt. Die Zuständigkeit für die Krediterteilung richtet sich nach der aktuellen Kompetenzordnung der Gemeindeordnung.



Visualisierung Gebiet Rosenau: Verbindungsachse gegen Osten

9. Haltung des Stadtrates

Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau bringt verschiedene neue Erkenntnisse und Abhängigkeiten mit sich. Diese wirken sich sowohl auf das Angebot der Anlagen, auf die Kosten wie auch auf die Etappierung der einzelnen Anlagen aus. Entsprechend gilt es nun die Weichen richtig zu stellen und die Grundlagen abschliessend zu folgenden Punkten zu definieren:

- Weiterarbeit auf der Grundlage der Vertiefung vom 13. September 2016
- Raumprogramm Hallenbad
- Umgang mit den Sportarten Judo, Schiesssport und Tennis
- Abhängigkeiten zwischen den Anlagen und den damit verbundenen kreditrechtlichen Auswirkungen

Die Kosten von rund CHF 84 Mio. ($\pm 20\%$) für die Realisierung des Masterplanes sind beträchtlich, selbst für eine Stadt in der Grössenordnung von Gossau. Bei der Kostenbetrachtung gilt es aber zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Kosten auch dann anfallen würde, wenn auf den Masterplan verzichtet würde, dies aufgrund des Nachholbedarfs in diversen Sportanlagen.

Es darf indessen nicht bei der Kostenbetrachtung bleiben, auch den Gegenwert der Investitionen gilt es zu betrachten. Die Sportanlagen im angedachten Ausmass sind ein Generationenwerk. Sie bringen für viele Jahre eine unschätzbare Aufwertung von Gossau als Wohn- und Lebensort. Der Stadtrat ist überzeugt vom Masterplan Buechenwald und Rosenau, wie er nun vorliegt. Er schlägt dem Parlament vor, den eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen, und die vorgeschlagenen Massnahmen umzusetzen.

Anträge

1. Das Parlament nimmt zustimmend Kenntnis von:
 - a) diesem Bericht und den damit verbundenen Kosten von rund CHF 84 Mio. \pm 20 %.
 - b) dem Bericht Strittmatter Partner AG „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ vom 13. September 2016.
 - c) dem Bericht Strittmatter Partner AG „Vertiefung Masterplan Sportanlagen Parkplatzbedarf“ vom 13. September 2016.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Kreditvorlagen vorzubereiten für die Umsetzung des Masterplanes Buechenwald und Rosenau unter Berücksichtigung folgender Punkte:
 - a) Der Wettbewerb des Hallenbades ist auf der Grundlage des Raumprogrammes gemäss Ziffer 4 dieses Berichtes durchzuführen.
 - b) Judo ist im Gebiet Buechenwald zu berücksichtigen, die damit verbundenen Aufwendungen sind in die Gesamtkosten aufzunehmen.
 - c) Tennis und Schiesssport sind zeitlich, räumlich und bezüglich Finanzierung losgelöst vom „Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ weiter zu verfolgen.

Stadtrat

Beilagen

Berichte Strittmatter Partner AG vom 13. September 2016:

- Vertiefung Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau
- Vertiefung Masterplan Sportanlagen Parkplatzbedarf