



Sportwelt Gossau, Modul 1; Baukredit



Blick von Westen auf das neue Sportareal «Buechenwald 1»

Zusammenfassung

Verschiedene Gossauer Sportanlagen sind veraltet und müssen erneuert werden, beispielsweise das Hallenbad Rosenau und die Fussballtribüne. Zudem ist eine Volksinitiative für eine zusätzliche Mehrfachsporthalle hängig. Das Stadtparlament hat 2011 ein Gemeinde-Sportanlagenkonzept (GESAK) angestossen. Der Stadtrat stellte dieses dem Stadtparlament im Herbst 2012 vor. Das Parlament hat über alle Parteien den Bedarf und das Konzept als detailliert, nachvollziehbar, stimmig und gut befunden. Die Stadt hat auf dem GESAK basierend den Masterplan Sportanlagen ausgearbeitet. Der Masterplan übernimmt die beiden Sportschwerpunkte aus dem GESAK für das Gebiet Buechenwald mit Freibad, Fussballplätzen und Sporthalle sowie für die Rosenau, wo sich heute das Hallenbad mit der Doppelsporthalle befindet. Die Nähe der Sportanlagen zu den Schulen ist eine wichtige Rahmenbedingung für eine optimale Nutzung und Auslastung.

Die Erneuerung und Ergänzung der Sportinfrastruktur ist für Gossau ein Generationenwerk und ist in drei Bau-module aufgeteilt worden. Über das erste Modul, das deutlich grösste und teuerste, wird das Stimmvolk voraussichtlich im Frühling 2022 entscheiden.

Das Modul «Buechenwald 1» kostet rund 55 Millionen Franken, die Hälfte davon betrifft das neue Hallenbad. Es soll direkt neben dem Freibad entstehen. Das Fussball-Hauptspielfeld samt Tribüne und die weiteren Spielfelder rücken auf die Südseite des Freibads, wobei die Tribüne nördlich mit einem Vereinsbeizli und einem Turm abgeschlossen wird. Für den Ballsport entstehen drei weitere Fussballfelder und ein Halbspielfeld. Dieses und die zwei Beach-Volleyballfelder können auch vom Freibad her genutzt werden.

Für die Leichtathletik werden wie bisher sechs 100-Meter-Laufbahnen, Anlagen für die Wurfdisziplinen sowie Weitsprung und Kugelstossen realisiert. Grossen Wert legt die Stadt Gossau auf die Grün- und Freiräume, die zwischen den Sportanlagen entstehen und öffentlich genutzt werden können.

Das Modul «Buechenwald 1» bildet den Auftakt für eine moderne und zukunftsgerichtete Sport-, Bewegungs- und Begegnungsinfrastruktur. Es profitieren Schulen, Vereine und die Öffentlichkeit gleichermassen. Die neuen Sportstätten stellen die Infrastruktur für eine sinnvolle Freizeitbeschäftigung und Gesundheitsförderung über Jahrzehnte sicher. Sie steigern die Attraktivität der Stadt Gossau.

Der Stadtrat steht mit Überzeugung hinter der Vorlage «Sportwelt Gossau, Modul 1, Baukredit».

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Umsetzung in Modulen und Projektanpassungen	4
3. Bauprojekt Modul 1	5
3.1 Hallenbad	6
3.2 Tribüne am Hauptspielfeld	8
3.3 Aussenanlage	10
3.4 Energieversorgung	13
3.5 Verkehr und Parkierung	13
3.6 Ökologie und Biodiversität	14
3.7 Naturgefahr: Intensivregen, Hochwasser	14
3.8 Naturgefahr: Grundwasser	15
4. Kostenvoranschlag (Stand 26.07.2021)	15
5. Betriebskonzept und –kosten	16
6. Terminplan	17
7. Bauabwicklung	18
8. Planungsprozess	19
9. Finanzierung	19
10. Verfahren	20
11. Haltung des Stadtrates	21

1. Ausgangslage

Das Parlament hat im Mai 2013 den Stadtrat beauftragt, auf der Basis des GESAK von 2012 einen Masterplan Sportanlagen zu erstellen. Am 24. November 2013 sprach sich die Stimmbürgerschaft in einer Grundsatzabstimmung für ein neues Hallenbad am Standort Buechenwald direkt neben dem Freibad aus.

Im November 2015 hat das Stadtparlament den Masterplan «Sportanlagen Buechenwald und Rosenau» zur Kenntnis genommen und den Stadtrat mit einer vertieften Planung beauftragt. Anfang 2018 stimmte das Parlament diesem vertieften Gesamtkonzept mit zwei Sportschwerpunkten einstimmig zu. Gleichzeitig hat es das Raumprogramm für das Hallenbad Buechenwald ebenfalls einstimmig genehmigt. Aus dem Projektwettbewerb «Hallenbad Buechenwald» ging Ende Januar 2019 das Siegerprojekt «MAKO» hervor. Anschliessend erfolgte die Wettbewerbsausschreibung «Fussballtribüne Buechenwald»; Ende 2019 konnte das Siegerprojekt «Hegi» vorgestellt werden.

Bereits im November 2019 beschloss das Parlament die neue Ausführungsreihenfolge der Baumodule: Buechenwald 1 - Buechenwald 2 - Rosenau. Ebenfalls erteilte das Parlament einstimmig einen Projektierungskredit von CHF 3'680'000 inkl. MwSt. für das Modul «Buechenwald 1». Das Parlament lehnte die Option «Projektierung eines Aussenbeckens» ab. Die daraufhin eingereichte Initiative «Pro Volksabstimmung Aussenbecken Hallenbad» wurde von der Bürgerschaft im Juni 2020 abgelehnt.



Zugang zu Hallenbad und Freibad von Westen

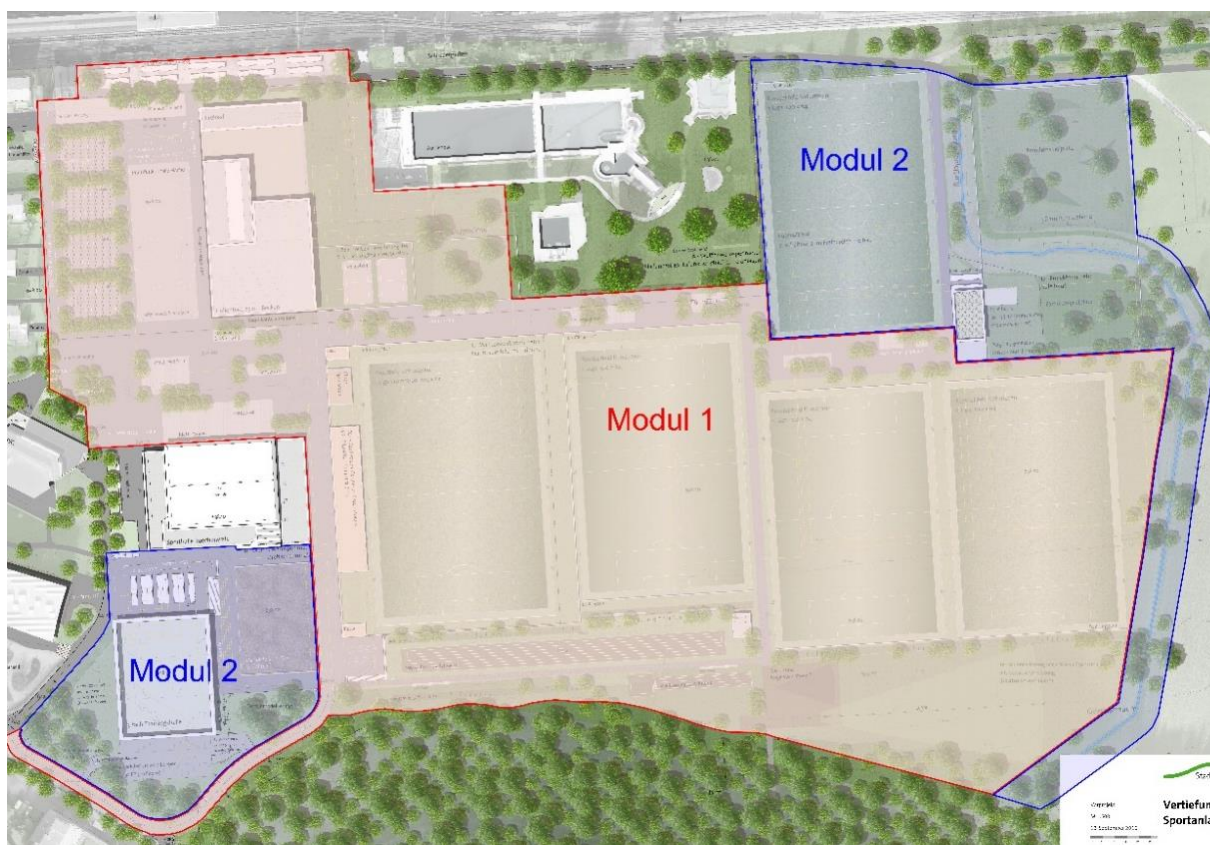
2. Umsetzung in Modulen und Projektanpassungen

Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau soll gemäss Parlamentsentscheid vom 16. Januar 2018 in drei Modulen umgesetzt werden. Durch diese Aufteilung kann jedes Modul besser auf die aktuellen Bedürfnisse und die finanzielle Lage der Stadt abgestimmt sowie die Kostengenaugigkeit erhöht werden.

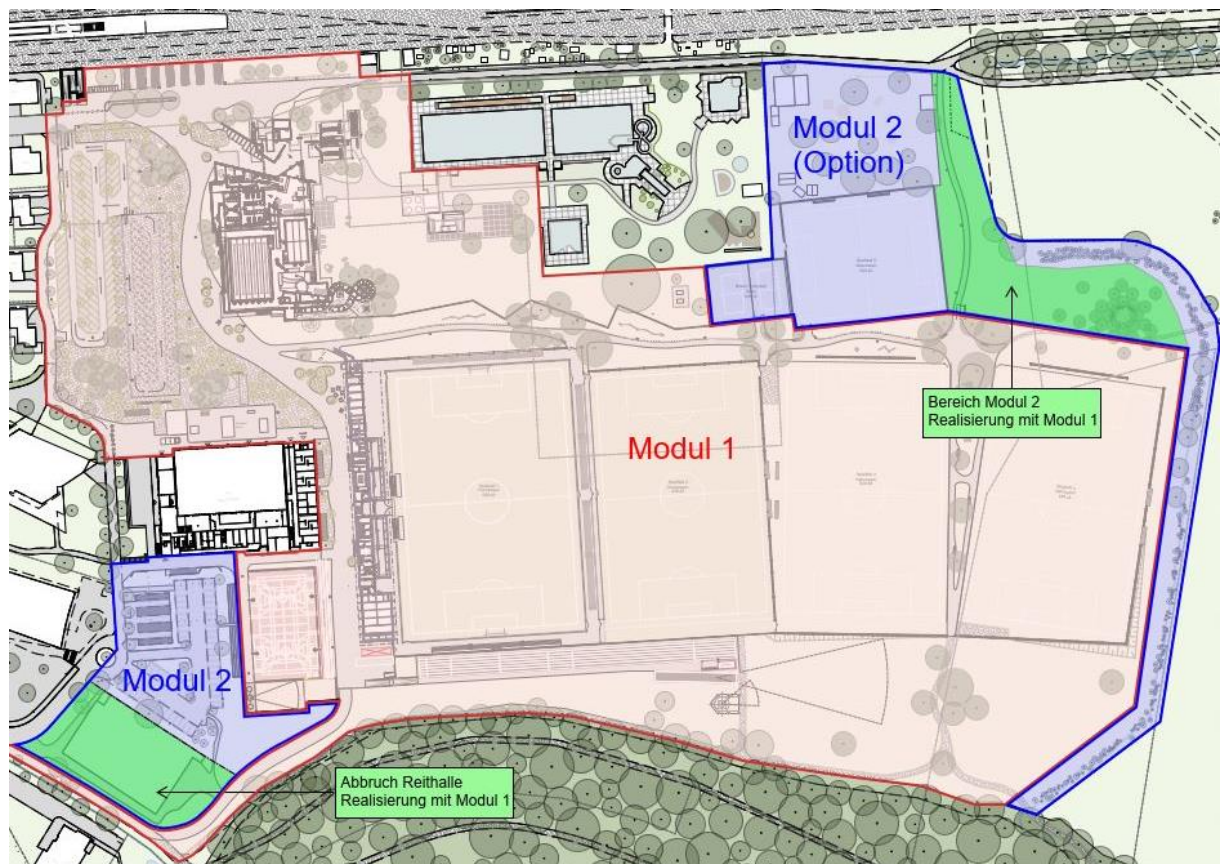
Das Modul «Buechenwald 1» beinhaltet Neubau Hallenbad, Anpassung Freibad, Neubau Hauptspielfeld mit neuer Tribüne, drei Fussballplätze, Leichtathletikanlagen, Plätze, Parkplätze, Erschliessungsstrassen und Umgebung. Es ist nicht weiter unterteilbar. Der Bau des Hallenbades auf dem heutigen Hauptfussballfeld sowie die Umsetzung der Fussballplätze und der Tribüne stehen in gegenseitiger Abhängigkeit.

Der Erneuerungsbedarf von Hallenbad, Tribüne, Kunstrasenspielfeld, Leichtathletikanlagen und Freibadgarderoben ist hoch. Diese Freizeit- und Sportanlagen stehen grösstenteils am Ende ihres Lebenszyklus und sind in einem schlechten Zustand.

Die Projektierung hat gezeigt, dass verschiedene Projektanpassungen gegenüber dem Masterplan sinnvoll sind. In Absprache mit dem Fussballclub Gossau kann die Anzahl Spielfelder von heute fünfeinhalb auf viereinhalb reduziert werden. Diese Reduktion ist nur Dank dem Bau von zwei Kunstrasenfeldern möglich. Das Halbspielefeld südlich des Familienspielflplatzes wird dem Fussballclub als Trainingsplatz und dem Freibad als Spielwiese dienen. Durch diese Reduktion des fünften Platzes kann der Familienspielflplatz an seinem Standort bleiben. Mit dieser Projektänderung können erhebliche Kosten eingespart werden.



Masterplan 2019, Module 1 und 2 mit fünf Fussballfeldern und dem nach Osten verlegten neuen Familienspielflplatz



Sportwelt Gossau, Modul- und Projektanpassung (Option vorgezogen aus Modul 2)

Für die neue südliche Zufahrtsstrasse muss die Reithalle bereits im Modul 1 abgebrochen werden. Und ebenfalls mit Modul 1 müssen zusätzlich die WC-Anlage im Osten, die Wegverbindung zwischen Sportwelt und Oberdorf bachweg sowie deren Geländemodellierung erstellt werden, damit der überschüssige Aushub an Ort wiederverwendet werden kann (vorgezogene Aktivitäten aus Modul 2).

Es ist daher sinnvoll, sämtliche Aussenanlagen im nordöstlichen Bereich im Modul 1 auszuführen. Dies hat zur Folge, dass auch der Bachausbau vorgezogen werden muss. Diese Perimeteranpassung führt zu Kostenverschiebungen aus dem Modul 2, respektive zu Mehrkosten im Modul 1. Dank der Synergien fallen diese jedoch wesentlich geringer aus, als wenn das Halbspielefeld und der Bachausbau mit dem Modul 2 erfolgen würden (Modul 2 – Option).

3. Bauprojekt Modul 1

Die Sportwelt Buechenwald wird in die Landschaftskammer zwischen den Gleisanlagen des Bahnhofs und den bewaldeten Hügeln des Buechenwalds eingebettet. Der südöstliche Horizont wird durch die grünen Hügel und den Weiler Rain gebildet.

Das Modul «Buechenwald 1» wurde von drei unterschiedlichen Planerteams ausgearbeitet: Hallenbad, Tribüne und Aussenraum. Der Aussenraumplaner wirkte als Gesamtprojektleiter.

3.1 Hallenbad

Architektonischer Entwurf:

Das Projektteam um den Architekten Raphael Zuber hat das Siegerprojekt «Mako» ausgearbeitet. Die architektonische Projektidee nimmt die Hügellandschaft im Osten und Südosten und den offenen Geländeraum bis zum Bahnhof Gossau auf. Frei- und Hallenbad sind räumlich ein zusammenhängender Teil dieses Landschaftsraums; der gemeinsame Eingangsbereich bildet eine klare öffentliche Adresse und wird über eine Rampe erreicht. Von aussen ergibt sich eine spannende Abfolge unterschiedlicher Baukörper, welche durch gegliederte Volumen gut ablesbar sind. Der nach aussen geschlossene Ankunftstrakt kontrastiert zur verglasten Schwimmhalle, welche sich zum Freibad und zu den Sportanlagen öffnet. Durch die Oblichter wird zusätzliches natürliches Licht in die Schwimmhalle gelenkt.

Nutzung / Raumprogramm:

Das Hallenbad beinhaltet ein Schwimmerbecken mit sechs Bahnen (25 x 16 m; Wassertemperatur 28 °C), ein Lernschwimmbecken mit Hubboden (16.66 x 8 m, Wassertemperatur 32 °C), ein Planschbecken (35 m²; Wassertemperatur 34 °C) und eine Wasserrutsche (80 Meter, Wassertemperatur 28 °C). Ebenfalls der Schwimmhalle zugeordnet werden der Aufsichtsraum des Bademeisters, der Sanitätsraum und die Schwimmmaterialräume für Schulen und Vereine. Der Rutschenturm ist so dimensioniert, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Rutsche eingebaut werden könnte. Die Rutschbahn wird ausserhalb des Gebäudes angeordnet; dadurch wird sie auch vom Freibad her zugänglich und es wird kein zusätzliches Gebäudevolumen generiert. Zur Sicherheit der Nutzer sind Notfallknöpfe und eine «Ertrinken-Detektionsanlage» vorgesehen. Das Schwimmbecken und die Rutsche werden mit Kameras überwacht. Die Akustikanlage ist für Notfallsignale und -durchsagen ausgelegt.

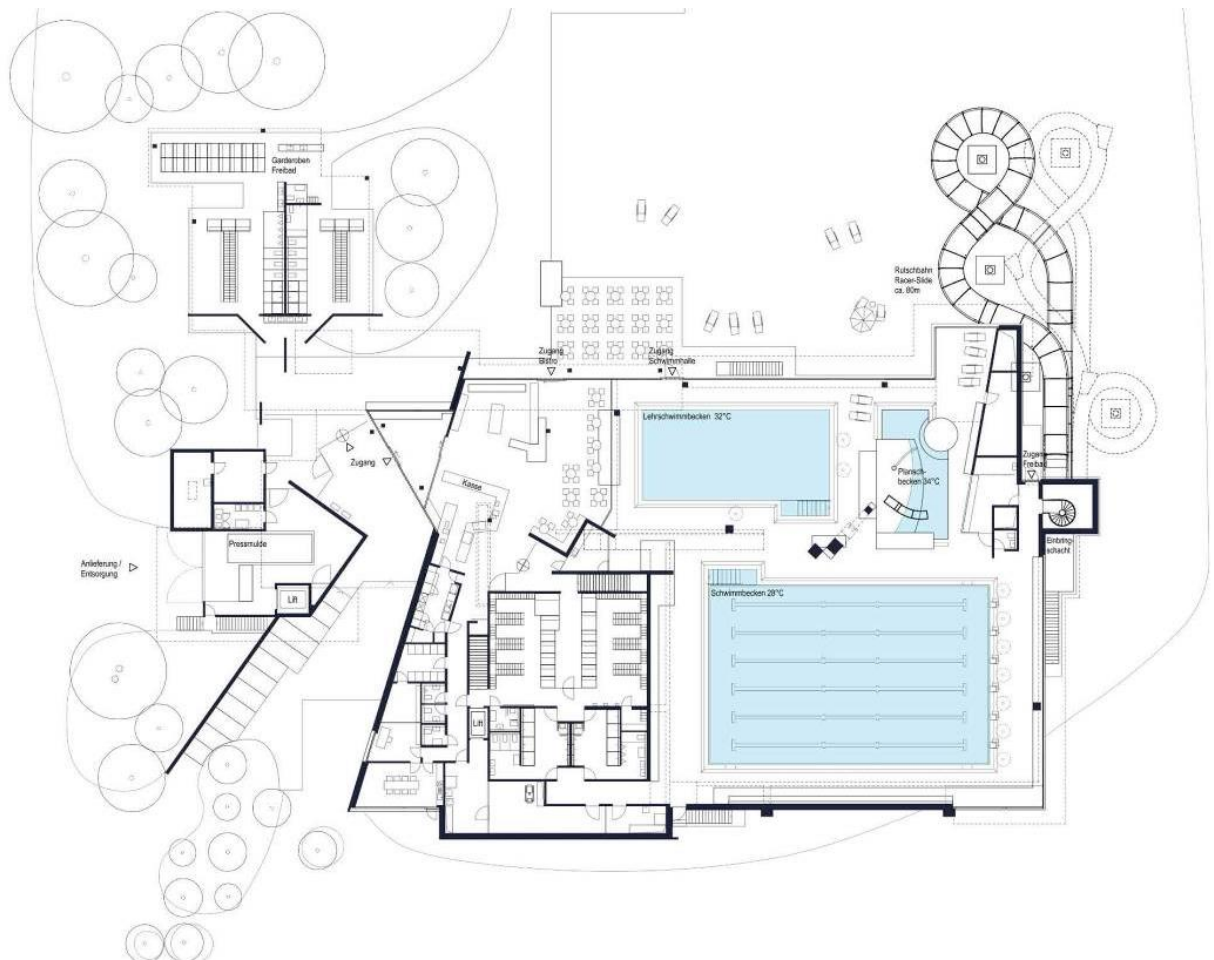
Im Ankunftstrakt wird ein «Drehscheibenkonzept» umgesetzt. Das heisst, dass eine Person die Besucher, das Bistro und den Shop betreut. Ebenfalls unterstützt diese Person in Notfallsituationen den Bademeister. Im Ankunftstrakt befinden sich auch die Duschen-, WC-Anlagen und Garderoben für die Öffentlichkeit sowie die Aufenthaltsräume des Personals.

Die Gruppengarderoben für die Schulen und die Vereine befinden sich im Untergeschoss; ebenso ein Mehrzweckraum (Theorieraum), Personalgarderoben und Materialräume. Ausserdem beherbergt das Untergeschoss Technikräume für Heizung und Lüftung, Sanitär- und Elektroverteilung und die Badwassertechnik mit dem Chemieraum, der Wasseraufbereitung und den Ausgleichsbecken.

Anlieferung und Entsorgung erfolgen abseits von den Besucherwegen über die nördlich angeordnete Anlieferung. Diese ist auch der Standort der Entsorgungsstelle für die ganze Sportanlage.

Die Aussengarderoben des Freibades sind nordöstlich an das Hallenbad angegliedert. Im Freibad wird ein neuer Kiosk mit Kücheneinrichtung an das bestehende Technikgebäude angebaut. Durch bessere Abläufe im neuen Kiosk werden die Besucher an Spitzentagen effizienter und somit schneller bedient. Eine Kombination des Freibadkiosks mit dem Hallenbad-Bistro hätte zu einem massiv grösseren Gebäudevolumen und somit zu Mehrkosten geführt.

Die örtliche Kombination von Hallenbad und Freibad ermöglicht eine optimierte Bewirtschaftung. Das Personal wird zu einem Team zusammengeführt. Die Bademeister können drinnen wie draussen eingesetzt werden und auf Wetterumschwünge kann flexibel und rasch reagiert werden.



Hallenbad, Grundrissplan Erdgeschoss mit Freibad Aussengarderoben (nordost)

Materialisierung:

Das Gebäude wird innen wie aussen in einem bläulichen Farbton gehalten. Der Ankunfts- und Garderobentrakt wird in Sichtbeton erstellt. Die Schwimmhalle wird durch eine Aussenwärmedämmung isoliert. Das Dach wird aus einer Verbundholzkonstruktion mit heruntergehängten Akustikelementen erstellt. Die Böden der Schwimmhalle und der Garderoben werden mit Platten belegt, im Ankunftstrakt ist ein fugenloser Bodenbelag vorgesehen.

Das Hallenbad erfüllt die Vorgaben des seit dem 1. Juli 2021 geltenden Energiegesetzes. Die Gebäudehülle wird nach Energiestandard MINERGIE ausgeführt. Minergie-Bauten zeichnen sich durch einen sehr geringen Energiebedarf und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus. Auch der Standard MINERGIE-ECO, Baustandard bezüglich Gesundheit und Bauökologie, soll sinngemäss umgesetzt werden.

Gebäudetechnik:

Da die drei Becken unterschiedliche Wassertemperaturen aufweisen, wird das Wasser in drei separaten Kreisläufen aufbereitet. Es kommen Mehrschichtfilter im Unterdruckverfahren (Sand mit Aktivkohleauflage) zum Einsatz. Das Wasser wird mittels Rohrwasserpumpen aus den Ausgleichsbecken in die Filter transportiert und anschliessend mittels Filterpumpen zu den Schwimmbecken geführt. Die Wasserfilteranlage sorgt dafür, dass das Wasser aus Hygienegründen stets zirkuliert und nicht auskühlt.

Für den Planschwimmbecken-Kreislauf wird aufgrund der Wassertemperatur und der erhöhten Belastung zusätzlich eine «Ozonung-Reinigung» eingebaut. Bei Bedarf kann diese auf den Lehrschwimmbecken-Kreislauf umgeschaltet werden. Mit der Ozontechnik können zuverlässig Verunreinigungen wie Harnstoff oder stickstoffhaltige Verbindungen aus dem Badewasser entfernt werden.

Für die Wasserdeseinfektion ist ein Calciumhypochlorit-System vorgesehen. Das Badewasser wird zentral über eine Frischwasserstation bereitgestellt und mit energieeffizienten Plattenwärmetauschern aufgeheizt. Der Kalkgehalt wird zur Vermeidung von Kalkablagerungen an Installationen und Geräten durch eine Enthärtungsanlage von durchschnittlich 34 °fH (französischer Härtegraden) auf 12 °fH reduziert. Täglich werden rund 25 m³ Wasser dem Badkreislauf entnommen und durch Frischwasser ersetzt; sie werden in einen Tank unter der Tribüne gepumpt und zur Bewässerung der Sportplätze genutzt.

Die Raumwärme für das Hallenbad wird durch einen arealzentralen Energieverbund erzeugt. Das Bad wird der Nutzung entsprechend in die beiden Temperaturzonen «Schwimmhalle» mit 32 °C und «Garderoben, Dusche, Bistro und Nebenräume» mit 24 °C Lufttemperatur unterteilt. Die Wärmezufuhr erfolgt über einen Pumpenspeicher zum Wärmeverteiler. Die Schwimmhalle wird durch die Lüftung erwärmt. Eingangsbereich, Bistro, Personalräume, Garderoben und Theorieraum erhalten eine Bodenheizung. Die Schwimmhalle wird mit zwei Lüftungsanlagen im Unterdruck betrieben. Über die Lüftungsanlage wird die Feuchtigkeit reguliert, damit sich kein Kondensat auf Wänden und Fensterscheiben bildet.

Die Installation der Elektroanlagen wird in Kabeltrassen geführt und sämtliche Leuchten sind in LED ausgeführt. Die Beleuchtung- bzw. Gebäudesteuerung erfolgt über ein Gebäudeleitsystem. Mit den Elektroanlagen wurden eine Blitzschutzanlage sowie ein Überspannungsschutz zur Abschirmung der elektrischen Geräte eingeplant.



Hallenbad, Innenvisualisierung

3.2 Tribüne am Hauptspielfeld

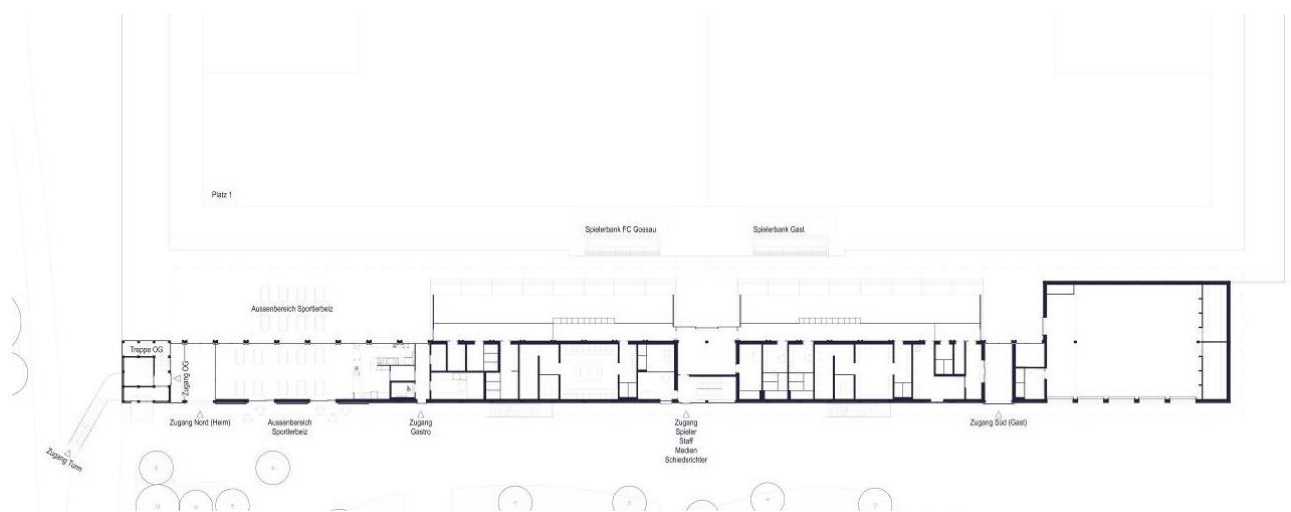
Architektonischer Entwurf:

Das Projektteam um den Architekten Christoph Giger hat das Siegerprojekt «Hegi» für die Tribüne ausgearbeitet. Der Architekt beabsichtigt mit einem schlanken Baukörper über die gesamte Länge des Fussballplatzes eine Trennung zwischen den städtischen Grossbauten im Westen und dem ländlichen Raum im Osten zu schaffen. Durch den kleinen aber langen Infrastrukturbau werden das heterogene Umfeld vereint und der westliche Platz zwischen Hallenbad, Tribüne und Sporthalle gefasst. Der Platz wird als zentraler Begegnungsort der gesamten Sportanlage Buechenwald verstanden und erhält durch den Tribünenbau die geforderte Bedeutung. Der Turm

der Tribüne ist ein identitätsstiftender Orientierungspunkt der Sportwelt.

Nutzung / Raumprogramm:

Die Tribüne beinhaltet rund 600 vor Witterung geschützte Publikums-Sitzplätze, zwei Mannschaftsgarderoben, Garderoben für Trainer und Schiedsrichter und Räume für den Spielbetrieb. Im nördlichen Teil befinden sich das Vereinsbeizli, die WC-Anlagen und der Turm. Im Turm sind der Kassenraum, die Technikzentrale für die Sportplatzbewässerung und die Erschliessung zum Obergeschoss angeordnet. Er dient gleichzeitig als vertikaler Spielplatz. Eine Treppe und ein vertikales Klettergerüst sollen bis zur Aussichtsplattform führen. Der Turm und das Vereinsbeizli bilden zusammen den zentralen Treffpunkt innerhalb der Sportanlagen. Auf beiden Seiten der Tribüne sind die Zuschauereingänge «Heim» und «Gast» angeordnet, der Eingang für Spieler und Schiedsrichter erfolgt separat in der Tribünenmitte. Im Obergeschoss befinden sich ein Mehrzweckraum und die Technikräume. Hauptspielfeld und Tribüne werden für den Spielbetrieb der 1. Liga Promotion ausgebaut. Bei einem allfälligen Aufstieg des Fussballclubs Gossau ist dieser Bereich den Vorgaben des Schweizerischen Fussballverbands (SFV) anzupassen. Die nötigen Platzreserven sind vorhanden. Im südlichen Teil des Baukörpers ist die Einstellhalle des Facility Managements für die gesamte Sportwelt Buechenwald platziert.



Tribüne, Grundrissplan Erdgeschoss

Materialisierung:

Die Tribüne ist ein Holzbau mit Metallfassade. Das Gebäude wurde robust mit entsprechender Materialisierung geplant. Der Gebäudesockel wird in Beton ausgebildet. Die Sitzbänke, Treppen und Bodenflächen werden aus Holz gefertigt. Auch das voluminöse Dach ist aus Holz und zieht sich über die ganze Gebäudelänge. Die Dach-eindeckung ist aus Metall. Im Innenbereich ist der Boden aus Hartbeton und die Wände, beziehungsweise Decken, sind mit Grobspanplatten verkleidet. In den Nassbereichen sind die Boden- und Wandbeläge aus Keramikplatten.

Gebäudetechnik:

Das Gebäude wird über ein offenes Leitungstrasse mit Warm- und Kaltwasser versorgt. Ab dieser Trasse können alle Verbraucher auf kurzen Erschliessungswegen bedient werden. Das Brauchwarmwasser wird mit Frischwasser erzeugt, womit den hohen Hygieneanforderungen (Legionellen) entsprochen wird. Auch hier wird das Wasser zum Schutz vor Kalkablagerungen an Installationen und Geräten durch eine Enthärtungsanlage aufbereitet. Der unter dem Gebäude angeordnete Wassertank wird mit gereinigtem Brauchwasser aus dem Hallenbad und mit dem Dachwasser der Tribüne gespeist; das Wasser wird zur Bewässerung der Fussballplätze genutzt.

Die Wärme für die geschlossenen Räume im Tribünengebäude wird ebenfalls durch den arealzentralen Energieverbund erzeugt. Die Wärmeverteilung erfolgt abgestimmt auf das Benutzerverhalten und die Nutzeransprüche mittels Radiatoren. Radiatoren reagieren rasch auf durch die Belegung verursachte Schwankungen der Raumtemperatur. In der Einstellhalle werden Luftheizapparate eingesetzt, die schnell aufs Öffnen der grossen Tore reagieren.

Es werden nur Räume mechanisch belüftet, in welchen eine hohe Personenbelegung zu erwarten ist oder die über keine Fensterlüftung verfügen. Die mechanische Belüftung kann je nach Bedürfnissen angepasst werden.

Die Hauptelektroverteilung ist zentral geplant, um die Erschliessungswege in der langen Tribüne möglichst kurz zu halten. Zusätzlich werden zwei Unterverteilungen erstellt, um auch die Feinverteilung möglichst kurz zu halten. Die Installation der Elektroanlagen wird in Kabeltrassen geführt. Die Lichtinstallationen in sämtlichen Nebenräumen, Garderoben, WC-Anlagen und Durchgangsräumen werden mit Präsenzmeldern ausgestattet. Das Hauptspielfeld wird tribünenseitig mit einer Flutlichtanlage auf dem Tribünenenddach beleuchtet. Die Steuerung der Technik inklusive der Flutlichtanlage erfolgt über ein Gebäudeleitsystem. Die Akustikanlage muss für Notfallsignale und -durchsagen ausgelegt werden. Da es sich um einen Holzbau handelt, wird eine Brandmeldeanlage eingebaut.



Ansicht Hauptspielfeld und Tribüne von Nordosten

3.3 Aussenanlage

Architektonischer Entwurf:

Die Planung der Aussenanlagen wurde zusammen mit dem Projektwettbewerb Hallenbad ausgeschrieben. Als Sieger ging das Büro Maurus Schifferle aus Bern hervor, welches zusammen mit dem Projektteam das Projekt ausarbeitete.

Die Aussenanlage bezieht sich ebenfalls auf den Landschaftsraum. Im Westen bildet das neue Hallenbad einen Auftakt und fasst den weiten Landschaftsraum mit der neuen Tribüne und der bestehenden Sporthalle am Übergang zur heterogenen Bebauungsstruktur zusammen. Das Umfeld des bekiesten Zugangsbereichs wird mit einem lichten Baumraster gefasst und nimmt unterschiedliche Funktionen, Begegnungs-, Spiel- und Verweilorte auf. Die rigiden Rasterstrukturen lösen sich nach Osten der Sportanlage sukzessive in Gruppen- und Einzelbaumpflanzungen auf. Damit entsteht eine Verbindung mit den Strukturelementen der Landschaft.

Nutzung:

Für die Mehrzahl der Besuchenden bildet die Bahnhofunterführung den Auftakt und den Eintrittsort in die Sportwelt. Hier werden die Verkehrsströme entflechtet. Velos können in Unterständen entlang der Bahnlinie abgestellt werden. Motorfahrzeuge werden direkt in die offene Parkierungsanlage geleitet. Der Multifunktionsplatz bietet Raum für ein Festzelt oder andere Event-Infrastrukturen, dient jedoch bei Bedarf auch als zusätzliche Parkierungsfläche.

Eine zentrale Bewegungsachse bildet das Rückgrat der Sportanlage; sie führt die Nutzenden und Besuchenden entlang von Hallenbad und Tribüne in die Tiefe der Anlage mit vier Fussballplätzen (zwei Kunstrasen- und zwei Naturrasenplätze), zwei Beachvolleyballfeldern und einem Halbfussballfeld. Letzteres steht dem Fussballclub und den Freibadbesuchenden als Spielwiese zur Verfügung. Schlussendlich erschliesst die Bewegungsachse den leicht erhöhten Platz für alle Altersgruppen. Dieser ist mit dem Buechenwald und dem Weg- und Velowegnetz im Norden verbunden.

Das Freibad und der Familienspielplatz bleiben erhalten. Im Freibad wird die Liegefläche zugunsten der Sportanlage verkleinert. An Spitzentagen könnte auch der Naturrasen des Halbfussballfeldes als Liegewiese genutzt werden. Der Aussenraum östlich des Hallenbades wie auch im Bereich des neuen Kiosks wird neu erstellt.

Südlich der Fussballfelder, an leicht erhöhter Lage, befinden sich die Leichtathletikanlagen. Die 100-Meter-Laufbahn mit sechs Bahnen und die Wurfanlagen Ball-, Speerwurf und Diskus sind hier angeordnet. Der bestehende rote Allwetterplatz neben der Sporthalle wird um eine Kugelstossanlage erweitert. Die bestehende Weitsprunganlage muss versetzt werden. Alle Leichtathletikanlagen erfüllen die Normen des Bundesamtes für Sport.

Die öffentlich zugänglichen Freiräume zwischen den Sportanlagen dienen der Freizeit und dem individuellen Sport. Die bestehenden Skater- und Street-Workout-Anlagen werden am Ort belassen und ergänzt mit Spielräumen wie beispielsweise Wasserspielen, Balancier- und Klettergeräten, Petanque, Tischtennis, Fitnessgeräten und Grünräumen mit Sitzgelegenheiten. Die Freiräume sollen für Jung und Alt die Begegnungen fördern und zum Spielen und zum Verweilen einladen.



Situationsplan Aussenanlagen mit neuem Hallenbad und Tribüne



Aussenanlage mit Blickrichtung West. Die Fussballfelder und die Freiräume nehmen die Landschaft und die Topographie auf.

Materialisierung:

Befestigte Hartflächen aus Asphalt werden auf die Fläche der Erschliessungen und Fussgängerströme reduziert. Die Parkplätze sind aus Rasengittersteinen und der anschliessende multifunktionale Platz wird als Chaussierung ausgebildet. Die Grünflächen zwischen dem Freibad und den Fussballanlagen erfolgen je nach Bedürfnissen in Abwechslung zwischen Rasen und Wiese, die restlichen Grünflächen als extensive Wiesen. Die Bepflanzung soll in Abstimmung mit der Umgebung aus einheimischen Bäumen und Pflanzenarten erfolgen.

Sämtliche Sportanlagen erfüllen die Richtlinien des Bundesamtes für Sport (BASPO). Das Hauptspielfeld 1 und Platz 2 werden als unverfüllte Kunstrasenplätze (ohne Granulat) ausgebildet. Die Fussballfelder 3, 4 und das Halbspielfeld werden als Naturrasen mit DIN-Aufbau und Flächenentwässerung erstellt, wodurch eine höhere Nutzungsdauer erzielt wird. Die Umzäunung bzw. der Ballfang ist angeglichen an die Metallfassade der Tribüne aus einem verzinkten Diagonalgeflecht.

Installationen und Technik:

Die gesamte Sportanlage wird über Glasfaser erschlossen und ins städtische Gebäudeleitsystem integriert. Die gesamte Sportanlage, inklusive Bauten, wird mit W-LAN versorgt. Es stehen auch Ladestationen für Mobile-Geräte, E-Bikes und Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Die allgemeine Aussenbeleuchtung mit LED wird über die städtische Beleuchtung der Stadtwerke betrieben. Die Beleuchtungsstärke wird den Nutzungen angepasst. Für das Hauptspielfeld ist ab Tribüne eine Beschallungsanlage vorgesehen, welche auf die übrigen Plätze erweitert werden könnte.

Die Fussballplätze 1 bis 3 und das Halbspielfeld werden mit dem Restwasser aus dem Hallenbad und dem Regenwasser des Tribünenendaches bewässert. Der vierte Fussballplatz liegt in der Gewässerschutzzone und muss daher mit Frischwasser bewässert werden. Auf dem multifunktionalen Platz und auf der östlichen Wegkreuzung sind jeweils Trinkwasserstellen geplant. Die Steuerungs- und Technikzentrale für die Sportanlagen sind im Tribünengebäude platziert.

Die Arealentwässerung erfolgt in den eingedolten Buechbach. Das Schmutzwasser wird in die Kanalisation der Sportstrasse abgeleitet.

3.4 Energieversorgung

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt zu 90 Prozent aus dem Grundwasser beziehungsweise aus Abwasserwärme-Rückgewinnung. Die maximalen Energiespitzen von 10 Prozent werden durch Biogas abgedeckt. Der Strombedarf wird mittels Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern des Hallenbades, der Tribüne und der bestehenden Sporthalle Buechenwald gedeckt.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Wärmeverbundes durch die Stadtwerke. An diesen werden das Hallenbad und die Tribüne, die Sporthalle Buechenwald und die im Modul 2 geplante zusätzliche Sporthalle angeschlossen. Das Oberstufenzentrum Buechenwald wird bereits heute mittels einer Wärmesonde beheizt und dadurch nicht am Wärmeverbund angeschlossen. Die Stadtwerke Gossau verhandeln zudem mit dem Kanton über den Anschluss der Gebäude der Pädagogischen Hochschule. Für den Wärmeverbund unterbreitet der Stadtrat eine separate Kreditvorlage.

Kennzahlen Wärmeverbund (alle Geldbeträge inkl. MwSt.):

Hallenbad	jährlicher Wärmebedarf	MWh/a	860
	einmalige Anschlusskosten	CHF	188'000
	geschätzter Wärmepreis pro kWh	CHF	0.18
	jährliche Energiekosten	CHF/a	154'800
Tribüne	jährlicher Wärmebedarf	MWh/a	50
	einmalige Anschlusskosten	CHF	13'000
	geschätzter Wärmepreis pro kWh	CHF	0.34
	jährliche Energiekosten	CHF/a	17'000

Falls das Parlament den «Grundwasserwärmeverbund Buechenwald» ablehnen würde, ist für das Modul 1 der Sportanlagen eine autonome Energieversorgung vorzusehen. Die Energieträger Grundwasserabwärme und Biogas zur Spitzenabdeckung würden beibehalten. Für die Energieversorgung fallen Zusatzkosten von CHF 1'600'000 inklusive MwSt. an. Darin nicht enthalten sind die Kosten der PV-Anlage. Diese würde, wie alle PV-Anlagen der Stadt, durch die Stadtwerke finanziert und betrieben.

3.5 Verkehr und Parkierung

Der Standort Buechenwald ist optimal durch den ÖV (Bahn und Bus) und für den Langsamverkehr erschlossen. Auf dem Gelände stehen 565 Veloabstellplätze zur Verfügung, davon werden neu 282 bei der Bahnhofunterführung und 73 zwischen Sporthalle Buechenwald und Tribüne erstellt. Davon werden 135 Plätze gedeckt und 9 für Velo mit Anhänger ausgelegt. Die 210 Veloabstellplätze bei der Sporthalle Buechenwald und beim Oberstufenzentrum bleiben erhalten.

Die Sportanlage wird für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Fahrzeuglenker werden direkt von der Sportstrasse in den Parkplatz geleitet. Auf diesem werden 77 Parkplätze (davon 5 IV-Parkplätze) und 10 Parkplätze für Motorräder angeboten. Auf dem multifunktionalen Platz stehen im Bedarfsfall (z. B. bei Anlässen) weitere 80 Parkplätze zur Verfügung. Damit wird der Norm-Parkplatzbedarf von insgesamt 152 Fahrzeugabstellplätzen erfüllt. Bei Besucherspitzen und publikumsintensiven Events stehen zwischen den Bahngleisen und auf den Parkplätzen nördlich des Bahnhofs bis zum Postplatz weitere zur Verfügung. Diese Parkplätze sind an den Wochenenden weniger belegt als unter der Woche.

Die Zufahrt für Anlieferungen und Notfallfahrzeuge ist gewährleistet. Für grössere LKW ist die Nord-Südverbindung zwischen Seminar- und Sportstrasse möglich. Die Zufahrt zu den Schulhäusern und zur Sporthalle über die

Seminarstrasse sowie die Parkplätze an der Seminarstrasse bleiben erhalten. Ebenfalls erhalten bleibt die Zufahrt für die Anstösser der Birkenstrasse.

In Gossau soll unabhängig des Projektes «Sportwelt» ein modernes Parkleitsystem eingeführt werden. Darüber sollen ebenfalls die Parkplätze der Sportanlagen bewirtschaftet werden. Auf dem Markt sind bereits neue zukunftsträchtige Systeme vorhanden, die auch in der Schweiz erste Anwendung finden, zum Beispiel Parkopedia. Diese Systeme greifen direkt auf die Daten von verschiedenen Fahrzeugherstellern zu und können ebenfalls die Daten der Parkuhren etc. erfassen und so detaillierte Informationen über öffentliche und private Parkmöglichkeiten in Echtzeit online zur Verfügung stellen. Bis das Parkleitsystem betriebsbereit ist, wird bei grösseren Events wie heute der Verkehr manuell geleitet.

3.6 Ökologie und Biodiversität

Mit der guten Erschliessung ist der Standort optimal für personenintensive Nutzungen geeignet.

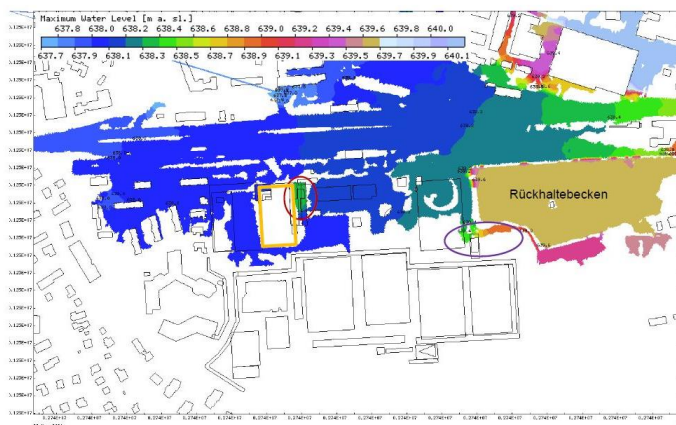
Die Projekte wurden bereits mit der Wettbewerbsjurierung von einem unabhängigen Umweltbüro beurteilt. Die Hochbauten werden sinngemäss nach den Vorgaben MINERGIE-ECO umgesetzt. So handelt es sich z. B. bei der Tribüne um einen Holzbau.

Auf kunststoffverfüllte Kunstrasenplätze und grossflächige Versiegelungen mit Asphalt wird bewusst verzichtet. Dadurch und mit natürlicher Beschattung können «Hitzeinseln» verhindert werden. Durch optimierte Terraingestaltung werden Materialtransporte und somit Kosten reduziert. Die Entwässerung erfolgt, wenn immer möglich, vor Ort und die Fussballplätze werden mit Brauchwasser des Hallenbads und Dachwasser des Tribünendaches bewässert.

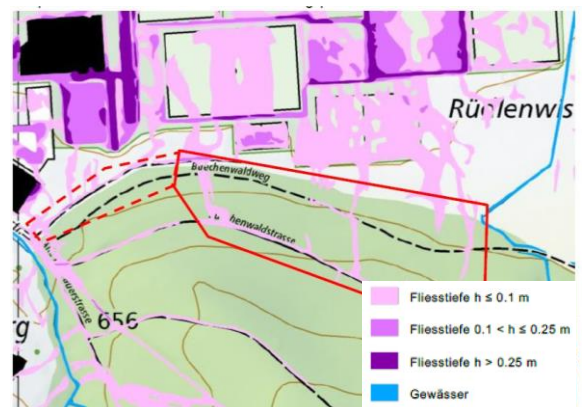
Der Buechbach wird gemäss Vorgabe des Kantons offengelegt und renaturiert (Option Modul 2) und der nördliche Waldrand des Buechenwalds artenreich aufgewertet. Die gesamte Anlage wird mit regional prägenden Baumarten bepflanzt. Die Landschaftsplaner haben die Pflanzenwelt in der Umgebung und im nahen Buechenwald aufgenommen und eine entsprechende naturnahe und klimataugliche Bepflanzung wie extensive Wiesen geplant. Durch diese Massnahmen wird die lokale Biodiversität gefördert.

3.7 Naturgefahr: Intensivregen, Hochwasser

Fast auf der gesamten Arealfläche besteht bei Intensivregen die Gefahr von Hochwasser. So werden das Hallenbad, die Tribüne und die Fussballfelder angehoben. Durch Terrainanpassungen wird zusätzlich die Sporthalle Buechenwald geschützt. Mit der neuen Zufahrtsstrasse wird zudem der Bädlibach entlang der alten Herisauerstrasse ausgebaut, damit kein Wasser ins Areal gelangt. Das Oberflächenwasser aus Intensivregen südlich des Areals wird in den Bädlibach sowie entlang dem Buechenwald in die östliche Wiese abgeleitet.



Hochwasser: Modellierung Projekt (HQ300)



Karte Oberflächenabfluss, Gebiet Buechenwald

3.8 Naturgefahr: Grundwasser

Der Grundwasserstrom im Gebiet Buechenwald ist circa 1.60 Meter unterhalb der Terrainoberfläche. Damit steht die Foundation des Hallenbades zumindest teilweise im Grundwasser und für das gesamte Untergeschoss muss eine wasserdichte Betonwanne erstellt werden.



Hallenbad, Längsschnitt mit Höchstgrundwasserstand

4. Kostenvoranschlag (Stand 26.07.2021)

Der Stadtrat hat entschieden, für jedes der drei Module einen separaten Kredit einzuholen. Die Gesamtkosten für das erweiterte Modul «Buechenwald 1» (inklusive Rückbau Reithalle und Wegverbindung zum Oberdorf-bachweg) sind auf CHF 54'640'000 voranschlagt. Die Kostengenauigkeit beläuft sich auf +/- 10 Prozent. Die MwSt. von 7,7 Prozent ist im Kostenvoranschlag (KV) enthalten.

In die Kostenberechnung wurde keine Teuerung eingerechnet (Kostenindex März 2021). Falls sich die jährliche Teuerung der letzten Jahre nicht markant ändert, ist von keiner relevanten Kostenerhöhung auszugehen. Die Kostenerhöhung durch die Anpassung des Energiegesetzes per 1. Juli 2021 ist in die Kostenberechnung eingeflossen.

Hallenbad	CHF	27'567'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	2'019'000
2 Gebäude exkl. Planungskosten	CHF	16'034'000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	3'413'000
5 Baunebenkosten	CHF	1'312'000
7 Planungskosten	CHF	3'272'000
7 Bauherrenleistung	CHF	515'000
8 Reserve	CHF	614'000
9 Ausstattung	CHF	388'000
Tribüne/Garderoben/FM-Einstellhalle	CHF	8'005'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	167'000
2 Gebäude exkl. Planungskosten	CHF	5'859'000
3 Betriebseinrichtungen	CHF	128'000
4 Umgebung	CHF	147'000
5 Baunebenkosten	CHF	387'000
6 Förderprogramm	CHF	-14'000
7 Planungskosten	CHF	892'000
7 Bauherrenleistung	CHF	113'000
8 Reserve	CHF	190'000
9 Ausstattung	CHF	136'000
Aussenanlagen	CHF	19'066'000
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	1'382'000
4 Umgebung	CHF	14'831'000
5 Baunebenkosten	CHF	339'000
7 Planungskosten	CHF	1'583'000
7 Bauherrenleistung	CHF	343'000
8 Reserve	CHF	488'000
9 Ausstattung	CHF	100'000

Total Modul «Buechenwald 1» inklusive Teilbereich Modul «Buechenwald 2»	CHF	54'638'000
Rundung	CHF	2'000
Kostenvoranschlag Total	CHF	54'640'000

Die Planungsarbeiten haben gezeigt, dass gewisse Elemente des Moduls «Buechenwald 2» bereits mit dem Modul «Buechenwald 1» realisiert werden müssen. Dabei handelt es sich um den Rückbau der bestehenden Reithalle (CHF 150'000) entlang der «alten Herisauerstrasse», welche der neuen Zufahrtsstrasse weichen muss. Ebenfalls sind östlich des Familienspielplatzes der Zugang vom Sportareal zum Oberdorfbach, die öffentliche WC-Anlage und Teilbereiche der Umgebung (CHF 360'000) in den Kosten des Moduls «Buechenwald 1» eingerechnet.

Im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind die Kosten für die Projektanpassung gemäss Ziffer 2. Die Kosten für den Teilbereich des Moduls «Buechenwald 2» für Familienspielplatz inklusive Bachrenaturierung «Buechbach», zwei Beachvolleyballfelder sowie das Halbspielfeld belaufen sich auf CHF 1'430'000. Aus bautechnischer Sicht und bezüglich der Geländeanpassungen wäre eine zeitgleiche Ausführung dieses Teilbereichs sinnvoll.

Option Teilbereich Modul 2 (vorgezogen, im KV nicht enthalten)	CHF	1'430'000
Spielwiese, Beachvolleyballfelder	CHF	770'000
Offenlegung Buechbach	CHF	460'000
Anpassungen Familienspielplatz	CHF	200'000

Falls der in einer separaten Vorlage beantragte «Grundwasserwärme-Energieverbund Buechenwald» der Stadtwerke abgelehnt würde, sind folgende Kosten für die Wärmeerzeugung in den Kostenvoranschlag aufzunehmen (gemäss Ziffer 4 «Energieversorgung»).

Autonome Energieversorgung (im KV nicht enthalten)	CHF	1'600'000
Grundwasseranlage	CHF	520'000
Anergienetz	CHF	317'000
Energiezentralen Hallenbad / Tribüne	CHF	748'000
Förderprogramme Grundwassernutzung	CHF	-165'000
Anschlussgebühren Wärmeverbund entfallen	CHF	-200'000
Planungskosten	CHF	300'000
Reserve	CHF	80'000

Die Ohnehin-Kosten für den Ersatz oder die Erneuerung der Anlagenteile im Modul 1 belaufen sich schätzungsweise auf CHF 42.0 Millionen. Die Umsetzbarkeit ist aber ungewiss.

5. Betriebskonzept und –kosten

Die Stadt Gossau hat zusammen mit einem Beratungsunternehmen für Sportanlagenentwicklung (Betriebs- und Facility-Management-Fachperson) ein Betriebskonzept für die Gesamtsportanlage Buechenwald erstellt. Der Betrieb wird durch das Facility Management (FM) der Stadt Gossau geführt und sichergestellt. Das FM wird das Bistro im Hallenbad im Eigenbetrieb (Drehscheibenkonzept) führen. Das Drehscheibenkonzept beinhaltet Empfang mit Kasse, Bistro, Kursorganisation und Aufrechterhaltung der Notfallkette. Der Freibadkiosk wird verpachtet. Die heutigen Möglichkeiten für Verpflegungsangebote der Vereine bleiben bestehen.

Aufgrund der Witterungsverhältnisse werden das Hallenbad beziehungsweise das Freibad flexibel geöffnet oder geschlossen. Dadurch werden insbesondere die Öffnungszeiten des Hallenbades ausgedehnt.

Die Stellenplanung sieht für das Gesamtareal 1600 Stellenprozente vor. Heute sind für die Anlagen inklusive Hallenbad 850 Stellenprozent notwendig. Der Unterschied resultiert hauptsächlich aus dem Drehscheibenkonzept mit der Aufrechterhaltung der Notfallkette und den längeren Hallenbadöffnungszeiten (auch vormittags) für die Öffentlichkeit. Durch das Drehscheibenkonzept mit Bistro und Shop sowie die längeren Öffnungszeiten können höhere Erträge erwirtschaftet werden.

Die Betriebskosten inklusive Personalkosten für das gesamte Modul 1 steigen von heute CHF 1'572'000 auf CHF 1'905'000 pro Jahr. Für das neue Hallen- und Freibad Buechenwald wird von jährlichen Betriebskosten von rund CHF 1'520'000 mit einem voraussichtlichen Ertrag von rund CHF 1'070'000 ausgegangen. Somit resultieren ein Verlust von CHF 450'000 und ein Kostendeckungsgrad von rund 70 Prozent. Das Hallenbad Rosenau weist aktuell einen Deckungsgrad von etwa 55 Prozent und einen jährlichen Verlust von CHF 480'000 aus.

Für die Tribüne und die Sportplätze muss neu mit Betriebskosten von knapp CHF 360'000 pro Jahr gerechnet werden. Die voraussichtlichen Erträge durch Vereine und Dritte betragen CHF 25'000 pro Jahr.

6. Terminplan

Die drei Module werden je in verschiedene Teilprojekte aufgeteilt. Modul 1 besteht aus den Teilprojekten «Hallbad», «Tribüne» und «Aussenanlagen».

Die Terminplanung basiert auf einer Volksabstimmung am 15. Mai 2022. Damit könnte Ende Mai 2022 mit der Ausführungsplanung und der Ausarbeitung des Baugesuches gestartet werden.

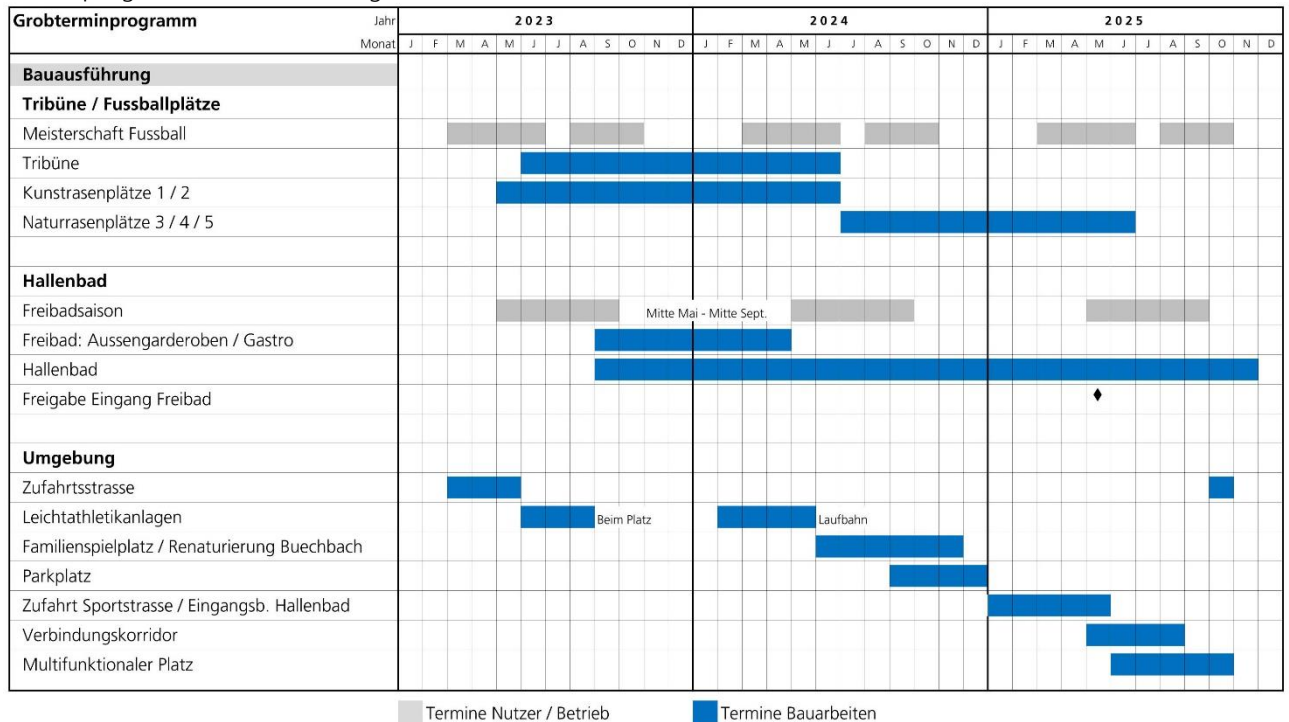
Bei der Realisierungs-Terminplanung wird der laufende Betrieb berücksichtigt. Zuerst wird die neue Zufahrtsstrasse erstellt, welche auch als Baustellenzufahrt dient. Der Tribünenbau mit den dazugehörigen Kunstrasenplätzen erfolgt von Sommer 2023 bis Sommer 2024. Während der Bauzeit können die östlichen Naturrasenplätze weiterhin genutzt werden. Die neue Tribüne und die neuen Kunstrasenplätze stehen dem Fussballclub und der Öffentlichkeit ab der Fussballsaison 2024/25 wieder zur Verfügung. Die Naturrasenplätze werden anschliessend bis Sommer 2025 erstellt.

Mit dem Hallenbadbau wird nach der Freibadsaison 2023 begonnen. 2024 sind die Freibadgarderoben und der Freibadkiosk erstellt. Das Freibad wird im Sommer 2024 mit einem provisorischen Zugang erschlossen. Im Frühling 2025 sind der Parkplatz und die Umgebung im Bereich Sportstrasse fertiggestellt. Ab der Freibadsaison 2025 erfolgt der Zugang über den neuen Eingang beim Hallenbad. Das Hallenbad und die Aussenanlagen der Sportwelt werden bis Ende 2025 fertiggestellt.

Terminprogramm Planung

[illegible]

Terminprogramm Bauausführung

**Module 2 und 3**

Der Stadtrat behält sich vor, den Realisierungszeitpunkt der Module 2 und 3 in Abhängigkeit der finanziellen Lage und weiterer Investitionsprojekte (z. B. Erneuerung Notkerschulhaus, Neubau Rathaus, Haus der Kultur usw.) anzupassen.

7. Bauabwicklung**Modell Einzelleistungsträger**

Beim Organisationsmodell Einzelleistungsträger wird jede Arbeitsgattung einzeln ausgeschrieben. Anschliessend erfolgt die Auftragserteilung direkt von der Bauherrschaft mittels Werkvertrag an den Unternehmer. Auch die beauftragten Planerteams wie Architekt, Landschaftsarchitekt oder Ingenieure und Fachplaner stehen im direkten Auftragsverhältnis zur Bauherrschaft. Dieses Modell wurde bei der Erneuerung der Schulanlagen Haldenbühl und Rosenau sowie der Sporthalle Buechenwald erfolgreich angewendet. Die Arbeitsgattungen wurden gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen ausgeschrieben und anschliessend vergeben. Das Planerteam übernahm jeweils die Planung und Bauleitung. Die für die Projektierung der «Sportwelt Buechenwald 1» verantwortlichen Planerteams sind aufgrund der bis anhin gemachten Erfahrungen des Hochbauamtes geeignete Partner für die Realisierung der Teilprojekte im Einzelleistungsträger-Modell.

Modell Generalunternehmung

Im Modell mit einem Generalunternehmer werden sämtliche Bauleistungen inklusive Gesamt- und Bauleitung in einem einzigen Werkvertrag zusammengefasst und vergeben. Der Generalunternehmer seinerseits vergibt die verschiedenen Arbeitsgattungen anschliessend an seine Sub-Unternehmer. Im Gegensatz dazu werden die für die Realisierung notwendigen Planungsarbeiten im direkten Auftragsverhältnis zwischen Bauherrn und Planern erbracht. Aufgrund dieser Aufteilung muss der Bauherr die Aufgaben und Arbeiten zwischen Generalunternehmer und Planern koordinieren und führen. Dieses Vorgehen bedarf aus Erfahrung einen erhöhten Aufwand zur Qualitätssicherung. Weiter kann auf die Vergabe der Bauaufträge nur beschränkt Einfluss genommen werden, da der Generalunternehmer in der Regel seine Sub-Unternehmer nach seinem Ermessen auswählen kann.

Wahl des Modells

Die Projektierung erfolgte bereits im Einzelleistungsträgermodell. Auf Grund der Erfahrungen mit den Planern ist kein Wechsel zu einem Generalunternehmungsmodell angezeigt. Ein Modellwechsel hätte auch eine zeitliche

Verzögerung wegen der GU-Ausschreibung zur Folge. Der Stadtrat sieht die Erneuerung der «Sportwelt Buchenwald 1» im Einzelleistungsträger-Modell vor.

8. Planungsprozess

Das Vorgehen ist wie folgt geplant:

Phase 1 – Projektierung

Sie beinhaltet die Ausarbeitung von Projektplänen, den Kostenvoranschlag sowie den Baubeschrieb. Diese sind die Grundlage für die Baukreditvorlage. Die Projektierungsphase wurde abgeschlossen.

Phase 2 – Krediterteilung

Sobald die Kosten feststehen, entscheiden das Stadtparlament sowie die Stimmberechtigten über den Baukredit. Nach der Krediterteilung wird die Phase 3 «Ausführungsplanung und Realisierung» ausgelöst.

Phase 3 – Realisierung

Liegen der Baukredit und die Baubewilligungen vor, werden die Ausführungsplanung, die Ausschreibungen sowie die Realisierung der Teilprojekte vorangetrieben.

Während der Bauzeit können die Aussenanlagen wie Fussballplätze oder Leichtathletikanlagen nicht oder nur in Teilen genutzt werden. Mit den Vereinen und der Schule werden Übergangslösungen gesucht. Ausweichstandorte oder allfällige Provisorien wurden noch nicht im Detail geplant. Im Kostenvoranschlag sind CHF 300'000 für allfällige Massnahmen (Provisorien, Mieten) enthalten.

9. Finanzierung

Für das Modul 1 mit Kosten von CHF 54'640'000 werden in den nächsten Jahren erhebliche Finanzmittel benötigt. Das positive Ergebnis der Hallenbad-Grundsatzabstimmung vom 24. November 2013 hat das Parlament zum Anlass genommen, Ertragsüberschüsse der Laufenden Rechnung teilweise der Vorfinanzierung von Sport-Infrastrukturanlagen zuzuweisen. Diese Vorfinanzierung weist Ende 2020 eine Höhe von CHF 30'138'729.85 auf und soll zur Realisierung des Moduls 1 verwendet werden.

Vorfinanzierung

Hallenbad	CHF	26'138'729.87
Fussballtribüne	CHF	4'000'000.00

Baukredit

Baukredit	CHF	54'640'000.00
Vorfinanzierung	CHF	30'138'729.87
Nettobetrag	CHF	24'138'729.87

Abschreibung (25 Jahre)

Bruttoabschreibung pro Jahr	CHF	2'242'800.00
Auflösung Vorfinanzierung	CHF	1'205'549.19
Nettoabschreibung pro Jahr	CHF	1'037'250.81

Kreditkosten (Zinsen)

Kreditaufnahme ab Bauvollendung	CHF	54'640'000.00
Durchschnittlicher Zinssatz 1%	CHF	316'296.00

Die Vereine möchten ihren finanziellen Beitrag leisten und werden Unterstützungsgesuche beim kantonalen Sport-Toto/Swisslos-Fonds beantragen. Diese Gesuche können erst gestellt werden, wenn die Baubewilligung vorliegt. Daher können sie nicht im Kostenvoranschlag berücksichtigt werden.

Kreditfinanzierung

Bei dieser Variante nimmt die Stadt Kredite bei Banken auf und finanziert das Objekt über höhere Bankschulden. Die Konditionen auf dem Finanzmarkt sind derzeit äusserst günstig für Investitionskredite. Zur Sicherstellung der Zinskonditionen, in Erwartung höherer Zinsen bis ins Jahr 2026, sollte ein Gesamtkredit in der Höhe von CHF 50 Mio. zu Beginn der Bauphase aufgenommen werden. Die Zusatzkosten liegen bei CHF 23'287 pro Jahr.

Zinskosten pro Jahr (1%)	316'296	
Zusatzkosten Kreditaufnahme bei Baubeginn	23'287	
Zinskosten pro Jahr		339'583
Abschreibungen linear pro Jahr	2'242'800	
Auflösung Vorfinanzierung	-1'205'549	
Nettobelastung Erfolgsrechnung pro Jahr (Betriebsergebnis)		1'037'251
Zusätzliche jährliche Personal- und Betriebskosten	333'000	
Höhere Erträge durch Hallenbadeintritte und Benützungsgebühren/ Reduktion jährliche Sachkosten (Umgebungspflege)	-472'000	
Jährliche Kosteneinsparungen		-139'000
Jährliche Kosten		1'237'834

Leasing

Das Leasing gilt als Alternative zur direkten Kreditaufnahme. Das Leasing zeichnet sich dadurch aus, dass die Liquidität des Kreditnehmers geschont wird. Das Objekt würde durch die Stadt gebaut und dem Leasinggeber verkauft. Im derzeitigen Zinsumfeld lohnt sich diese Art der Finanzierung nicht.

Abschreibung

Die Abschreibung erfolgt linear über 25 Jahre. Dies gemäss dem städtischen Reglement zur Abschreibung.

Vorfinanzierung

Die Vorfinanzierung wird über die selbe Dauer wie die Abschreibung aufgelöst und der Erfolgsrechnung gutgeschrieben.

Auswirkungen auf den Steuerfuss

Die jährlichen durchschnittlichen Kosten betragen CHF 1'237'834. Ein Steuerfussprozent beträgt aktuell CHF 375'000. Die Kosten liegen bei 3.3 Steuerprozenten. Die höchste Belastung erfährt die Erfolgsrechnung im Jahr nach der Inbetriebnahme 2027 mit CHF 1.5 Mio. Für die jährlichen Kosten der Sportwelt Gossau soll keine Steuerfusserhöhung erfolgen.

10. Verfahren

Das Parlament beschliesst über Geschäfte, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 39 Gemeindeordnung). Dies sind Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehäufungen von mehr als CHF 4 Mio. verursachen (Art. 9 Bst. b Gemeindeordnung).

Die Bürgerschaft stimmt an der Urne über Geschäfte ab, welche dem obligatorischen Referendum unterstehen (Art. 8 Bst. b Gemeindeordnung). Stimmt das Stadtparlament den Anträgen des Stadtrates zu, wird über den Kredit eine Volksabstimmung durchgeführt.

11. Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat steht mit Überzeugung hinter dem Kreditantrag für das Modul 1 Buechenwald der «Sportwelt Gossau». Er schlägt dem Parlament vor, den eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen, dem Baukredit zuzustimmen und damit den kommenden Generationen zeitgemässe Sport- und Freizeitanlagen bereitzustellen. Dies insbesondere aus nachfolgend aufgeführten Gründen:

- Die neuen Sportanlagen schaffen für alle einen Mehrwert. Sie werten die Standort-Attraktivität von Gossau massgeblich auf. Die Sportwelt vereinigt verschiedene Sportstätten in einem Gebiet in Schulanähe. Mit den vielfältigen Zwischenräumen und Freiflächen zum Bewegen, Beegnen und Erholen entsteht eine Sportlandschaft für sämtliche Gossauerinnen und Gossauer aller Generationen.
- Der Schulsport erhält mit den neuen Sportanlagen moderne Anlagen und damit Möglichkeiten für eine Erweiterung der Palette an Sport- und Spielarten. Die Vorgaben des Lehrplans Volksschule St. Gallen können so optimal erfüllt werden. Die dazu erforderliche Infrastruktur kann durch die Sportwelt koordiniert und zielgerichtet umgesetzt werden.
- Auch verschiedene Gossauer Sportvereine erhalten mit den neuen Anlagen die notwendigen Trainings- und Wettkampfbedingungen, um weiterhin Breiten- und teils Leistungssport für ihre Anspruchsgruppen anbieten zu können.
- Mit dem Modul 1 der Sportwelt werden keine zusätzlichen Anlagen erstellt. Vielmehr werden bestehende Anlagen ersetzt oder erneuert, die mehrheitlich das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und teilweise sogar überschritten haben. Bei einer Ablehnung des Baukredits besteht dieser Ohnehin-Bedarf mit einem Investitionsvolumen von geschätzten CHF 42 Millionen trotzdem.
- Die Realisierung der Sportwelt Gossau ist in finanzieller Hinsicht das bislang grösste Infrastrukturprojekt der Stadt Gossau. Trotz strikter Kostenoptimierung bei der Planung ist das Investitionsvolumen für Modul 1 beträchtlich. Der Stadthaushalt kann aber – auch dank gezielt gebildeten Rückstellungen in den vergangenen Jahren – diese Investition tragen.
- Die Realisierung des ersten Moduls ist die konsequente Weiterführung bisheriger Planungen und Entschiede auf verschiedenen Ebenen: Mit dem GESAK wurde 2012 der Bedarf an Sportanlagen ermittelt. Mit dem Masterplan wurden die räumlichen Schwerpunkte festgelegt. In der Grundsatzabstimmung vom November 2013 haben sich die Gossauerinnen und Gossauer für ein neues Hallenbad am Standort Buechenwald ausgesprochen. Mit der Zustimmung zum modularen Vorgehen und dem Projektierungskredit hat das Stadtparlament die Richtung vorgegeben, welche der Stadtrat verfolgt hat.

Antrag

1. Für die «Sportwelt Buechenwald, Modul 1» wird ein Baukredit von CHF 54'640'000 inkl. MwSt. erteilt.
2. Für die vorgezogene Option Teilbereich «Sportwelt Buechenwald 2» wird ein Baukredit von CHF 1'430'000 inkl. MwSt. erteilt.
3. Falls der «Energieverbund Buechenwald» der Stadtwerke Gossau abgelehnt wird, wird für die Energieversorgung der «Sportwelt Gossau» ein Zusatzkredit von CHF 1'600'000 inkl. MwSt. erteilt.

Stadtrat

Beilagen

- Plan Umgebung
- Plan Tribüne
- Plan Hallenbad