



Bundwiese; Sanierung

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat an der Parlamentssitzung vom 4. November 2003 die Interpellation „Sanierung Bundwiese“ von Ernst Ziegler (SVP) beantwortet und in Aussicht gestellt, dem Parlament im Laufe des Jahres 2004 einen Sanierungsantrag zu unterbreiten.

In Leitsatz 2 zur Stadtentwicklung wird Gossau als Erlebnisstadt definiert und in Ziel 2.1 festgehalten, dass „...ein vielfältiges kulturelles Leben und Freizeitaktivitäten mit einem Schwergewicht im Stadtzentrum“ über die Region hinaus Besucher anziehen sollen. Im Stadtentwicklungskonzept wurde erkannt, dass das Kapital und Kennzeichen von Gossau die „grüne Stadtmitte“ ist, welche noch ausgeprägter mit Leben und mit öffentlichen Nutzungen gefüllt werden soll. Die Bundwiese ist wichtiger Teil dieser „grünen Stadtmitte“.

2. Sachverhalt

2.1 Nutzung der Bundwiese

Die Bundwiese wird heute in der Art einer Allmend genutzt. In den letzten Jahren war sie im Durchschnitt an 45 bis 55 Tagen durch Veranstaltungen belegt, mit Abweichungen nach oben im Jahre 2003 (Gewerbeausstellung) und nach unten im Jahre 2002 (Bauarbeiten). Darunter sind öffentliche Nutzungen (Chläusler, Maimarkt) wie auch kommerzielle Veranstaltungen (pro Jahr 2-3 Zirkus-Gastspiele) oder solche von Vereinen (Turn-, Gesangsfeste, Springkonkurrenz).

Neben diesen „organisierten“ Nutzungen erfüllt die Bundwiese aber auch den Zweck eines zentrumsnahen Erholungsgebietes. Sie dient in der warmen Jahreszeit als Spielfläche, als Platz für den kurzen Mittagsimbiss oder die Siesta, sie wird aber auch genutzt als Auslauf für Hunde. Die idyllische, am Rande verlaufende Bachstrasse erhöht den Erlebniswert. Aus diesem Grunde wurde von der Stadt auch das Anliegen von „Gossau plus“ unterstützt, die Anlage vermehrt mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

2.2 Zustand

Diese Nutzungen strapazieren die Bundwiese auf unterschiedliche Weise. Schäden können entstehen zum einen durch die Transporte mit zum Teil schweren Fahrzeugen, welche Fahrspuren und Furchen hinterlassen. Zum andern durch die Benutzung selbst (Springkonkurrenz, Festzelte), welche die Grünnarbe in Mitleidenschaft zieht. In Abhängigkeit vom Wetter sind zudem die Schäden grösser oder kleiner. Die in den vergangenen Jahren zunehmenden Nutzungen und das dadurch erforderliche Befahren mit schweren Fahrzeugen hat eine kontinuierliche Verdichtung des Untergrundes bewirkt. Eine Versickerung kann kaum mehr stattfinden, die tagelang stehenden Pfützen sind eine Folge davon. Die Bundwiese ist aus diesen Gründen heute in einem schlechten Zustand. Veranstalter haben sich auch schon beschwert, da die Bedingungen für einen reibungslosen Ablauf nicht mehr gewährleistet waren. Es sind Massnahmen erforderlich.

2.3 Bewirtschaftung

Mit den Veranstaltern werden jeweils Nutzungsverträge abgeschlossen, in denen die Bedingungen und Auflagen bekannt gegeben werden. Die Benützungsgebühren sind die folgenden:

Veranstaltungstag, je	CHF 100
Belegungs- und Einrichtungstag, je	CHF 50

Überdies sind die Kosten für die Instandstellung vom Veranstalter zu tragen.

Der Unterhalt besteht aus sporadischem Mähen sowie aus einem Nachbessern der Grasnarbe mit punktueller Neuansaat. Aufwand und Ertrag sind in der folgenden Aufstellung einander gegenüber gestellt:

	2001	2002	2003	2004 Stand März
Ertrag CHF	2'100.00	1'950.00	4'750.00	1'400.00
Aufwand, baulich CHF	kein Unterhalt (Bauarbeiten)	kein Unterhalt (Bauarbeiten)	2'785.60	
Ertragsüberschuss CHF	2'100.00	1'950.00	1'964.40	1'400.00

3. Künftige Nutzungsszenarien

Um den Zustand der Bundwiese nachhaltig zu verbessern, sind zwei Vorgehensweisen möglich :

- Die Nutzungen werden so reduziert, dass zwischen den Anlässen genügend Zeit für eine jeweilige Instandstellung und Begrünung der Anlage bleibt. Die Sanierung erfolgt so, dass die Versickerung verbessert und die Humus- und Begrünungsschicht erneuert wird. Nach Anlässen ist mit einem grösseren Sanierungsaufwand zu rechnen.
- Die bisherigen Nutzungen werden beibehalten und nach Möglichkeit intensiviert. Die Sanierung erfolgt so, dass die Bundwiese in der Lage ist, diese Beanspruchungen aufzunehmen und sich innert nützlicher Frist wieder erholt. Der Sanierungsaufwand nach Anlässen wird tendenziell kleiner sein.

Der Vorteil der Sanierung gemäss Variante b) liegt im besseren Komfort für die Veranstalter. Damit werden die Nutzungsmöglichkeiten der Bundwiese vielseitiger, die Voraussetzungen für eine Steigerung des Angebotes gemäss Stadtentwicklungskonzept und Leitsätzen sind geschaffen.

Der Stadtrat ist aus diesem Grund der Auffassung, dass in Nachachtung der Ziele der Leitsätze sowie der Erkenntnisse des Stadtentwicklungskonzeptes die Variante b) weiter verfolgt und die Variante a) fallen gelassen werden soll. Im folgenden wird deshalb ausschliesslich die Variante b) behandelt.

4. Nutzungsziele

Die Nutzungen, wie sie in Punkt 2.1 aufgelistet sind, sollen ohne Ausnahme weiterhin möglich bleiben. Im Sinne der „Erlebnisstadt Gossau“ sind diese nach Möglichkeit sogar zu intensivieren.

Die Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes zielen in diese Richtung. Als Ziel wird definiert, dass Marktplatz und Bundwiese multifunktionale und durchgrünte Freiflächen mit urbanem Charakter sein sollen. Die Strategie dazu wird wie folgt formuliert:

„Die Freiräume sind in ihrer Grosszügigkeit zu erhalten und punktuell zu ergänzen. Es sind die Voraussetzungen zu schaffen, um die Freiraumnutzungen intensivieren zu können. Dabei muss der urbane Charakter der Stadtmitte gestärkt werden. Der Dorfbach ist als attraktives Erlebniselement stärker in die Gestaltung und Nutzung des Freiraumes einzubeziehen.“

Dieses Ziel würde zusätzlich unterstützt durch den Bau der Markthalle, welche in diesem zentralen Freiraum ein weiteres belebendes Element sein kann.

Die Nutzungsziele sollen mittels einem wirtschaftlichen Konzept erreicht werden, sowohl in Bezug auf die Erstellungs- als auch im Hinblick auf Unterhaltskosten.

5. Anforderungen

Um diese Ziele zu erreichen, sind an den Platz folgende Anforderungen zu stellen:

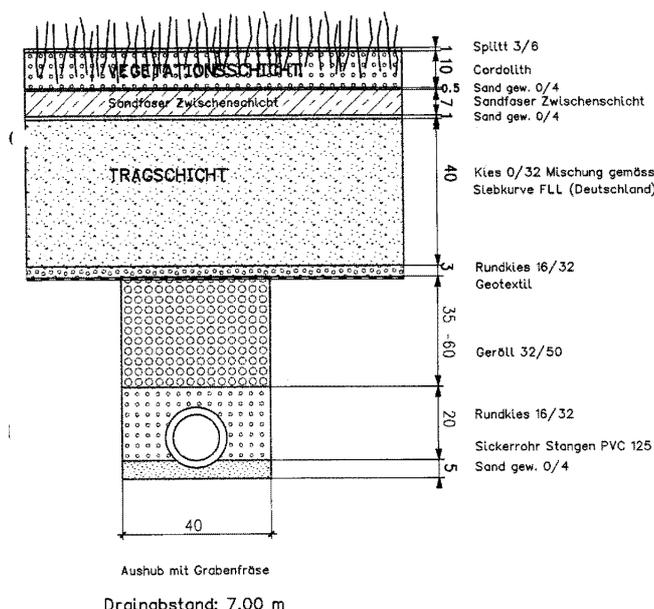
- gute Strapazierfähigkeit und LKW-Befahrbarkeit (28 t)
- kurze Regenerationszeit
- Erhalt der Grünfläche bei städtebaulich guter Gestaltung unter Berücksichtigung langfristiger Optionen (Bachausbau und -renaturierung)
- Ausstattung mit zweckmässiger Infrastruktur (Werkleitungs- und Kanalisationsanschlüsse, Bodenhülsen für Viehmärkte etc.) an funktional richtiger Stelle
- Auf Nachhaltigkeit und Unterhaltsfreundlichkeit ausgerichtete Ausführung

6. Ausführung

Beispiele für die Ausführung solcher Plätze sind vorhanden. In der Praxis bereits bewährt hat sich der Stierenmarkt-Platz in Zug, welcher in gleichem Sinne genutzt wird. Analog diesem soll der Aufbau so gewählt werden, dass mittels einer eingebauten Federschicht (Sandfaser-Zwischenschicht) das Reiten ermöglicht wird. Die Oberfläche ist als Schotterrasen so beschaffen, dass sie ein Befahren mit Lastwagen (28 t) zulässt. Eine spezielle Vegetationsschicht (Cordolith/Humus/Kies) soll eine schnelle Erholung der Grünfläche gewährleisten. Ein Drainagesystem entwässert die Wiese und macht sie auch bei schlechtem Wetter benutzbar. In den weniger strapazierten Randzonen werden nur die Zufahrten auf diese Weise aufgebaut, der übrige Bereich wird humusiert. Der Stadtrat hat ein Vorprojekt erarbeitet, welches diese Anforderungen berücksichtigt. Zudem wurden mit Direktbetroffenen (Technische Betriebe, Unterhaltsdienst, Marktkommission etc.) die für die spezifischen Nutzungen erforderliche Infrastruktur definiert (elektrische und sanitäre Zuleitungen, Anschlusschächte, Absperrpfosten, Sitzbänke, Entwässerung, Viehzaun, Feuerplatz etc.). Für die Umgebungsgestaltung wird der jetzige Zustand weitgehend beibehalten, der Baumbestand wird ergänzt, überalterte Bäume werden erneuert.

Die Option Bachausbau und -renaturierung wird weiterhin offen gehalten. Sie ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht zur Ausführung vorgesehen.

Systemschnitt des Bodenaufbaus



7. Kosten

7.1 Baukosten

Aufgrund dieses Vorprojektes wurden die Kosten ermittelt:

Arbeitsgattung	Kosten inkl. MwSt. (in CHF)
113 Baustelleneinrichtung	12'000
117 Abbrucharbeiten und Demontagen	2'400
181 Garten- und Landschaftsbau	16'700
211 Erdarbeiten	75'500
221 Foundationsschichten.	300'500
222 Pflästerungen und Abschlüsse	4'800
223 Belagsarbeiten	7'100
237 Entwässerungen	80'000
238 Einrichtungen, Hülsen, Pfosten	8'500
239 Leistungen Unterhaltsdienst	4'900
240 Honorare	27'000
241 Diverses, Unvorhergesehenes	10'600
Total	550'000

Varianten

	Minderkosten (in CHF)
A Tragschicht reduziert, einfacher Aufbau Schotterrassen (nicht reitfähig)	85'000
B Verzicht auf zusätzliche Anschlusschächte (Infrastruktur für Veranstaltungen)	70'000

Die Kosten in Höhe von CHF 550'000 wurden der Budgetierung zugrunde gelegt. Entsprechend ist im Budget 2004 ein Betrag von CHF 150'000 und im Finanzplan für das Jahr 2005 ein Betrag von CHF 400'000 eingestellt.

7.2 Unterhalts- und Betriebskosten

Mit der verbesserten Strapazierfähigkeit und der Befahrbarkeit der Bundwiese sind kaum mehr Planierarbeiten zu erwarten.

An Unterhaltsarbeiten fallen somit noch an:

- sporadisches Mähen der Wiese
- Düngung und Ansaat zwischen den einzelnen Nutzungen

Es ist vorgesehen, diese Arbeiten mit eigenem Personal und mit vorhandenen Geräten aus dem Sportplatzunterhalt durchzuführen. Diese Kosten sind abhängig von der Intensität der Nutzungen, sie dürften sich je nachdem auf CHF 1'000 bis CHF 3'000, also im Rahmen des bisherigen Unterhaltes bewegen.

Der administrative Aufwand für die Übergabe und Abnahme der Bundwiese, das Ausfertigen von Mietverträgen etc. ist ebenfalls abhängig von der Anzahl Nutzungen. Die Sanierung hat darauf keinen Einfluss.

7.3 Nutzungsgebühren

Die Bundwiese hat die Funktion eines öffentlichen Raumes, die Investitionen in diesen können nicht analog einem Gebäude mittels Mieteinnahmen amortisiert werden. In diesem Sinne ist sie vergleichbar mit Parks oder Kinderspielplätzen, sie gehört zur Infrastruktur einer Stadt. Als solche wäre sie zu erhalten und zu unterhalten unbeschadet der darauf stattfindenden Nutzungen. Der eigentliche Erlebniswert an sich wird allerdings erst durch die Veranstaltungen erreicht.

Eine Erhöhung der Gebühren liesse sich allenfalls für rein kommerzielle Anlässe vertreten. Von den unter 2.1 aufgeführten Nutzungen sind jedoch die meisten ideeller Art, lediglich das Projekt „Winterzauber“ und die Zirkusse waren kommerziell. Letztere sind erfahrungsgemäss bereits mit den jetzigen Gebühren (siehe 2.3) zum Teil am Limit.

Aus diesem Grunde beabsichtigt der Stadtrat, die Benutzungsgebühren für die Bundwiese nicht oder nur massvoll oder allenfalls differenziert (kommerziell/nicht kommerziell) anzuheben. Er wird diese im Rahmen der gesamten Tarifgestaltung zu gegebener Zeit festlegen. Eine wesentliche Besserstellung des Rechnungsergebnisses ist allerdings dadurch nicht zu erwarten.

7.4 Wiederkehrende Kosten und Einnahmen

Die Bundwiese ist im Verwaltungsvermögen der Stadt. Gemäss Art. 5 Abschreibungsreglement beträgt der Abschreibungssatz 10 % vom jeweiligen Buchwert, bis ein Restbuchwert von CHF 100'000 erreicht ist. Weiter entstehen Kosten für Betrieb und Unterhalt. Die jährlichen Kosten sind in der nachstehenden Aufstellung beispielhaft aufgezeigt für das 1. Betriebsjahr und das 10. Betriebsjahr.

Kapitalfolgekosten	Kosten 1. Jahr CHF	Kosten 10. Jahr CHF
Abschreibung degressiv	55'000	21'300
Verzinsung 5 % vom durchschnittlich eingesetzten Kapital	16'200	16'200
Betriebs- und Unterhaltskosten		
Unterhaltskosten (wie bisher)	2'000	2'000
Verwaltungsaufwand (wie bisher)	1'200	1'200
Einnahmen aus Vermietungen (wie bisher)	- 2'000	- 2'000
Total	72'400	38'700

8. Termine, weiteres Vorgehen

Sofern eine Zustimmung zum Kredit erfolgt, kann im Sommer 2004 mit der Projektierung und gegen Ende Jahr mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bundwiese könnte sodann auf den Maimarkt 2005 wieder zur Verfügung stehen. Sämtliche Arbeiten (inkl. Projektierung) werden gemäss Submissionsverordnung ausgeschrieben.

9. Weitere Aspekte

9.1 Projekt Markthalle

Die Sanierung soll abgestimmt sein auf das Projekt Markthalle. Im Wissen um die anstehende Sanierung der Bundwiese wurde der Umgebungsbereich im Projekt Markthalle nur soweit berücksichtigt, als Handlungsbedarf durch dieses ausgelöst wird. Das heisst, es wurde darin lediglich die Wiederherstellung des jetzigen Zustandes eingerechnet. Bei einer Zustimmung zu beiden Vorlagen müssten in der Projektierungsphase die Feinabstimmungen noch vorgenommen werden. Auf die Kosten hat dies weder beim einen noch beim andern Projekt einen Einfluss.

9.2 Dorfbach

Im Jahre 1998 wurde für den Dorfbach im ganzen Siedlungsgebiet Gossau ein Ausbaukonzept erarbeitet. Dieses berücksichtigt sowohl hydraulische wie gestalterische Aspekte. Es diente vor allem dem Zweck, bei Planungen im Bereich des Gewässers Aussagen über eine mögliche Erweiterung des Bachbettes machen zu können. Für den Bereich Bundwiese ist darin eine Aufweitung des Baches in südlicher Richtung und eine Renaturierung aufgezeigt. Dabei müsste die bachbegleitende Baumreihe geopfert und die Bachstrasse um ca. 5 m nach Süden verlegt werden. Wenn mit der Pflanzung einer neuen Baumreihe wieder der Alleecharakter hergestellt wird, er-

gäbe dies eine Verringerung der Fläche der Bundwiese um einen Streifen von etwa 6 bis 7 m Breite. Die Ausführung eines solchen Projektes ist eine langfristige Option. Den Vorteilen (Naturschutz, Erholungswert) müssten die Nachteile (Flächenverlust) gegenüber gestellt werden. Sowohl die Sanierung Bundwiese wie das Projekt Markthalle ist auf diese Möglichkeit abgestimmt.

9.3 Abwasserkanäle, Grundwasser, unterirdische Anlagen

Im südlichen und nördlichen Randbereich der Bundwiese liegen zwei neu erstellte Kanäle. Im Bereich Bahnhofstrasse befindet sich zudem die Versickerungsanlage des Fürstenlandsaales. Diese Anlagen sind durch die Sanierung nicht betroffen. Die Bundwiese liegt im Strömungsbereich des Grundwasserfeldes Gossau. Der mittlere Wasserstand liegt bei 630.50 – 631 m.ü.M., das heisst ungefähr drei Meter unter dem gewachsenen Terrain.

9.4 Tiefgarage

Die grosse Fläche der Bundwiese und die zentrumsnahe Lage hat Anlass gegeben, auch die Option Tiefgarage zu prüfen. Eine solche könnte Platz bieten für ungefähr 150 Fahrzeuge. Sie müsste so erstellt sein, dass die oberirdischen und oben erwähnten Nutzungen weiterhin möglich wären. Die Zufahrt zu dieser würde einen Streifen von ca. 40 m Länge und 6 m Breite beanspruchen. Dies wäre neben technischen Aufbauten (Lüftung) der einzige oberirdisch in Erscheinung tretende Bauteil. Als Kostenrahmen müsste von einer Grössenordnung von ca. CHF 4 Mio. ausgegangen werden. Die Vorteile wären zweifellos die Nähe zu Stadtkern und zu dessen Einkaufsmöglichkeiten, aber auch die Parkierungsmöglichkeiten bei Veranstaltungen, sowohl auf der Bundwiese als auch im Fürstenlandsaal. Nachteilig sind vor allem die hohen Kosten. Mit entsprechenden Parkgebühren müsste eine Amortisation gewährleistet sein. Es fehlt aber auch der Bedarfsnachweis. Die Parkplätze auf dem Marktplatz, aber auch jene in der Tiefgarage des Fürstenlandsaales sind nur in Ausnahmefällen voll belegt. Generell werden Tiefgaragen zudem gemieden, wenn Alternativen vorhanden sind. Die Nachfrage dürfte damit gering und die Massnahme somit unwirtschaftlich sein. Eine Tiefgarage würde zudem mit rund einem Meter in den Grundwasserspiegel eintauchen. Dies wäre konstruktiv zwar lösbar, hätte jedoch nachteilige Folgen für den Grundwasserstrom, der just an dieser Stelle eine Verengung aufweist. Zum Schutz der Grundwasservorkommen gilt die Bestimmung, dass Bauten mindestens einen Meter über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen müssen. Diese Bestimmung wäre massiv verletzt.

Der Gemeinderat hatte bereits im September 1995 die Anfrage einer Interessengemeinschaft Parkgarage zu beantworten, welche die Idee einer Tiefgarage unter der Bundwiese zur Diskussion stellte. Aufgrund des fehlenden Bedarfs hat er damals das Grundstück nicht zur Verfügung gestellt.

Sollten sich die oben genannten Voraussetzungen grundlegend ändern, würde jedoch langfristig weder das Projekt Markthalle noch die Sanierung Bundwiese die Option Tiefgarage verunmöglichen.

10. Verfahren

Der Kreditantrag liegt nach Art. 39 lit. f) Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtparlamentes.

Antrag

1. Für die Sanierung der Bundwiese wird ein Kredit von CHF 550'000 inkl. MwSt. erteilt.

Stadtrat