



---

# Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau

## 1. Ausgangslage

Das Parlament hat am 7. Mai 2013 den Planungskredit für die Ausarbeitung eines Masterplanes zum GESAK erteilt. Mit diesem Bericht sowie mit dem „Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau“ des Raumplanungsbüros Strittmatter Partner AG legt der Stadtrat das Ergebnis vor.

Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau konzentriert sich auf die neu zu bildenden Sport-schwerpunkte an den Standorten Buechenwald und Rosenau. Auf die Ausdehnung des Betrachtungsperimeters auf andere Gebiete in Gossau, Arnegg oder dem möglichen Vereinigungspartner Andwil wurde bewusst verzichtet. Mit diesem Gesamtkonzept wird zudem das weitere Vorgehen zur noch nicht beantworteten Motion „Tribünenersatz“ sowie der Initiative „Sporthalle“ aufgezeigt.

## 2. Bedeutung des Sports und der Sportanlagen

Die hohe Bedeutung des Sports bezüglich Gesundheitsprävention, Integration sowie Bildung ist unbestritten. Sport und Bewegung sind zentraler Bestandteil der Freizeit- und Unterhaltungskultur in unserer Gesellschaft und somit allgegenwärtig.

Zwischen dem Sport, dem Bewegungsverhalten der Bevölkerung und dem Angebot an Sportinfrastrukturen besteht eine Wechselwirkung. Die Sportlerinnen und Sportler schaffen einerseits die Nachfrage nach Sportstätten, während andererseits erst ein Angebot an solchen das Sporttreiben möglich macht. Sportanlagen sind wesentliche Voraussetzung und Anreiz, um Sport ausüben zu können. Dies gilt sowohl für die Freizeitaktivitäten, den Schul- und Breitensport als auch für den leistungsorientierten und wettkampfmässigen Betrieb.

## 3. Ziele des Masterplanes

Ein Grossteil der Sportanlagen ist baulich in einem schlechten Zustand. Zudem kann der Bedarf an Trainingseinheiten der Vereine mit den vorhandenen Infrastrukturen nicht abgedeckt werden. Um den Nutzern wieder zeitgemässe und wettkampftaugliche Sportinfrastrukturen in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen, werden in den kommenden Jahren umfassende Erneuerungen, Ersatz- und Neubauten unumgänglich sein. Um die damit verbundene Entwicklung der Sportinfrastrukturen auf dem Stadtgebiet langfristig und geordnet sicherzustellen, sind die planerischen Rahmenbedingungen festzulegen. Der Masterplan ist das dafür notwendige Planungsinstrument. Mit diesem sind nachhaltig die städte- und ortsbaulichen Rahmenbedingungen zu definieren. Dies unter Berücksichtigung einer effizienten und flächenschonenden Anordnung der Anlagen, ganz im Sinne eines haushälterischen Umganges mit den vorhandenen Landreserven sowie der Maximierung von Synergien zwischen den einzelnen (Sport-) Infrastrukturen.

## 4. Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau

### 4.1 Projektorganisation

Mit der Erarbeitung des Masterplanes wurde das Raumplanerbüro Strittmatter Partner AG aus St. Gallen beauftragt. Begleitet wurde der Prozess von einem Bearbeitungsgremium mit Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltung sowie einer siebenköpfigen Konsultativ-Gruppe aus dem Stadtparlament.

Den beteiligten Mitgliedern des Stadtparlamentes bot sich dadurch die Möglichkeit, ihre persönlichen Sichtweisen und Anliegen zum Thema direkt einzubringen. Der Gesamtstadtrat wog seinerseits die daraus gewonnenen Erkenntnisse, Argumente und Anregungen ab und beschloss, auf welcher Grundlage der weitere Planungsprozess weiterzuführen sei.

#### **4.2 GESAK-Expertenbericht - Bedürfniserhebung**

Im GESAK-Bericht der BHAtteam Ingenieure AG aus Frauenfeld vom 10. Oktober 2012 wurden sowohl der Ist-Zustand der Sportanlagen mit ihren Belegungen als auch die Bedürfnisse der Schule und Vereine bezüglich Infrastrukturen erfasst und mit dem Normbedarf abgeglichen. Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen wurden anschliessend sowohl konkrete Massnahmen für einzelne Sportanlagen als auch teilweise konzeptionell-strategische Empfehlungen abgegeben. Als massgeblich zu verfolgender Ansatz ist daraus hervorgegangen, dass die Bündelung der Sportarten an einzelnen Standorten anzustreben ist und dementsprechend in den Gebieten Rosenau und Buechenwald zwei räumlich-funktionale Sportschwerpunkte zu bilden sind.

#### **4.3 Abgrenzung**

Der Masterplan baut auf dem erwähnten strategischen Ansatz der zwei Schwerpunkte auf. Der Fokus liegt somit auf den Sportinfrastrukturen in den Gebieten Buechenwald und Rosenau.

Sportanlagen wie sie die Arbeitsgruppe „Tennis Gossau 2020“ wünscht (Tennishalle mit Aussenplätzen), wurden innerhalb der Machbarkeitsstudie geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt, dass dafür an keinem der beiden Standorte ausreichend Platz vorhanden ist. Sie wurden im weiteren Prozess nicht mehr weiter berücksichtigt, und es werden alternative Standorte gesucht. Weitere Ausführungen sind in der Beilage „Gebiet Mooswies, Tennisanlagen“ enthalten.

Hingegen ist beabsichtigt, Infrastrukturen zum Beispiel für den Judo-Sport oder die Indoor-Schiessanlage als Nebennutzungen innerhalb der Sportanlagen in den Gebieten Buechenwald und Rosenau unterzubringen.

Neben der Überprüfung der planerischen Machbarkeit soll der Masterplan zusätzliche Aussagen enthalten zur Etappierung, zu den Umsetzungsmassnahmen, zu den möglichen Synergien sowie Kosten (Richtwerte ohne verbindliche Kostengenauigkeit). Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den jeweiligen Sportstätten (z.B. detailliertes Raumprogramm etc.) ist jedoch nicht Bestandteil des Masterplanes.

Die weiteren Arbeiten erfolgen ausschliesslich auf der Grundlage des Masterplanes Sportanlagen Buechenwald und Rosenau. Sämtliche in der Vergangenheit getroffenen Beschlüsse und Planungen werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

#### **4.4 Anforderungen**

Folgende Sportanlagen wurden definiert, welche in den Gebieten Buechenwald und Rosenau konzeptionell zu berücksichtigen sind:

- Neubau Hallenbad am Standort Buechenwald
- Entwicklung und Erweiterung der Fussballanlagen (Fussball-Spielfelder/-Infrastrukturen inklusive Tribüne)
- Zusätzliche Sporthalle für den Vereinssport (gemäss Initiative „Sporthalle“)
- Umgang mit dem bestehenden Hallenbad und Turnhalle Rosenau inklusive Kleinhallen und Aussenanlagen im unmittelbaren Umfeld (Lindenberg)
- Entwicklung von Sportanlagen für Senioren

#### **4.5 Strategie und räumliches Konzept**

Die im GESAK-Bericht empfohlene Strategie sieht eine Differenzierung der Gebiete Buechenwald und Rosenau nach den Sportarten Ballsport und Leichtathletik vor. Demgegenüber setzt der „Masterplan“ auf eine Unterscheidung der Standorte nach Publikumsaufkommen. Diese abweichende Justierung vom strategischen Ansatz des GESAK-Berichtes erlaubt die Berücksichtigung der jeweiligen Standortqualitäten, welche wiederum kompaktere und damit ortsbaulich verträglichere Lösungen zulassen. Entsprechend stehen für den Standort Buechenwald - mit seiner unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Verkehr - Sportanlagen im Vordergrund, auf welchen Wettkämpfe mit hohem Publikumsaufkommen durchgeführt werden können. Demgegenüber soll der

Standort Rosenau den Trainingsinfrastrukturen mit geringerem Nutzer- und Publikumsaufkommen vorbehalten bleiben.

Die Bedürfnisse der Schule können von beiden Strategien abgedeckt werden und spielen deshalb für das räumliche Konzept nur eine untergeordnete Rolle.

#### 4.5.1 Gebiet Buechenwald

Aufgrund des insgesamt ungenügenden Angebotes an Turnhallen für den Schulsport (Oberstufenzentrum und Pädagogische Hochschule) und den Vereinssport im Gebiet Buechenwald ist es zweckmässig, die von der Initiative „Sporthalle“ geforderte zusätzliche Dreifach-Sporthalle an diesem Standort vorzusehen.

Im Buechenwald ist somit die Machbarkeit folgender Infrastrukturen nachgewiesen:

- Neubau des Hallenbades
- Erweiterung der Fussballplätze mit Hauptspielfeld und Kunstrasenplätzen (inklusive Aussengarderoben und de optionaler Tribüne),
- Leichtathletikanlagen für den Wettkampf und Schulsport
- Neubau einer Dreifach-Sporthalle (Trainingshalle) gemäss Initiative
- multifunktionale Freiflächen sowie der öffentliche Spielplatz.

#### 4.5.2 Gebiet Rosenau/Lindenberg

Eine neue zusätzliche Dreifach-Sporthalle im Gebiet Buechenwald erhöht die Belegungskapazität für die Vereine merklich um 51 Trainingseinheiten (Montag bis Freitag je 5, Samstag je 2 Trainingseinheiten = 17 Trainingseinheiten für eine Einfach-Halle). Dies bringt eine deutliche Entlastung im Gesamtbedarf ausserhalb der Schulzeiten. Entsprechend müssen im Gebiet Rosenau nur noch wenige Einheiten (17 Trainingseinheiten) für die Vereine angeboten werden können. Diese Ausgangslage schafft einen gewissen Handlungsspielraum.

Das dafür durchgeführte Variantenstudium zeigt, dass sich die verschiedenen Varianten für das Vereinstraining primär in den *zusätzlichen Trainingseinheiten*, den *Gesamtkosten* sowie den *Kosten pro Trainingseinheit* unterscheiden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den aufgeführten Kosten lediglich um Richtwerte handelt.

in 1000.– (Richtgrösse)	Ist-Zustand	Variante 1 Initiative	Variante 2 GESAK	Variante 3 Verlagerung	Variante 4 Light	Variante 5 Plus
<b>Rosenau alt</b>	3'500 Nur Hallensanierung	6'500 Sanierung & Umnutzung	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch
<b>Rosenau neu</b>	-	-	12'000 Dreifach-Halle	-	8'000 Zweifach-Halle	16'000 Vierfach-Halle
<b>Lindenberg</b>	500 Sanierung	500 Sanierung	200 Abbruch	500 Sanierung	500 Sanierung	200 Abbruch
<b>Buechenwald 2</b>	-	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle
<b>Total</b>	4'000	19'000	25'700	14'000	22'000	29'700
<b>Mehrkosten zu Ist- Zustand</b>	-	15'000	21'700	10'000	18'000	25'700
<b>Zusätzl. Trainingseinheiten</b>	-	51	34	17	51	51
<b>Preis pro Trainingseinheit</b>	-	295	640	590	350	505

Fachbericht Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau - Strittmatter Partner AG vom 26. Juni 2015 - Seite 32

Bei der Umsetzung der Variante 1 mit der vergleichsweise günstigsten Trainingseinheit von CHF 295'000 müssen qualitative Abstriche in Kauf genommen werden, da diese auf den heutigen Turnhallen Rosenau und Lindenberg aufbaut. Die bekannten räumlichen Defizite bleiben dabei erhalten. Demgegenüber stehen die deutlich teureren Varianten 2 und 5 mit CHF 640'000 beziehungsweise CHF 505'000 pro Trainingseinheit, welche eine neue Dreifach- beziehungsweise Vierfach-Sporthalle mit entsprechenden Mehrkapazitäten im Gebiet Rosenau vorsehen. Beide Varianten sehen den Abbruch der Lindenberghalle vor. Gegebenenfalls wäre anstelle eines Abbruches die Umnutzung für gesellschaftliche Bedürfnisse zweckmässiger.

Die Schule wünscht sich im Gebiet Rosenau/Lindenberg im Minimum eine Dreifach-Turnhalle, um den Gesamtbedarf aller Stufen abzudecken (ohne Gymnasium Friedberg und „Maitlisek“). Zudem soll die heute suboptimale Turnhallenstruktur des Oberstufenzentrums Rosenau verbessert werden. Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden sowie auf künftigen Mehrbedarf von Schule und Vereinen vorbereitet zu sein (Belegungsreserve), hat

sich der Stadtrat für die „Variante 2 - GESAK“ mit einer neuen Dreifach-Sporthalle in diesem Gebiet ausgesprochen. Dabei zieht er zusätzlich in Erwägung, die Lindenbergturnhalle nicht abzubauen, sondern sie für gesellschaftliche und kulturelle Bedürfnisse zu nutzen. Dieser Entscheidung bringt leicht höhere Kosten mit sich, generiert jedoch ein deutlich vielfältigeres Angebot über den Sport hinaus. Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Kapazitäten, auch wenn diese nicht für den Sport vorgesehen sind, werden die Kosten pro „Nutzereinheit“ deutlich gesenkt.

Gemäss Schule sollte für das Turnen der Unter- und Mittelstufe während des Tages eine Halle im Lindenberg zur Verfügung stehen. Diesem Bedürfnis sollte jedoch ohne grössere Kompromisse entsprochen werden können.

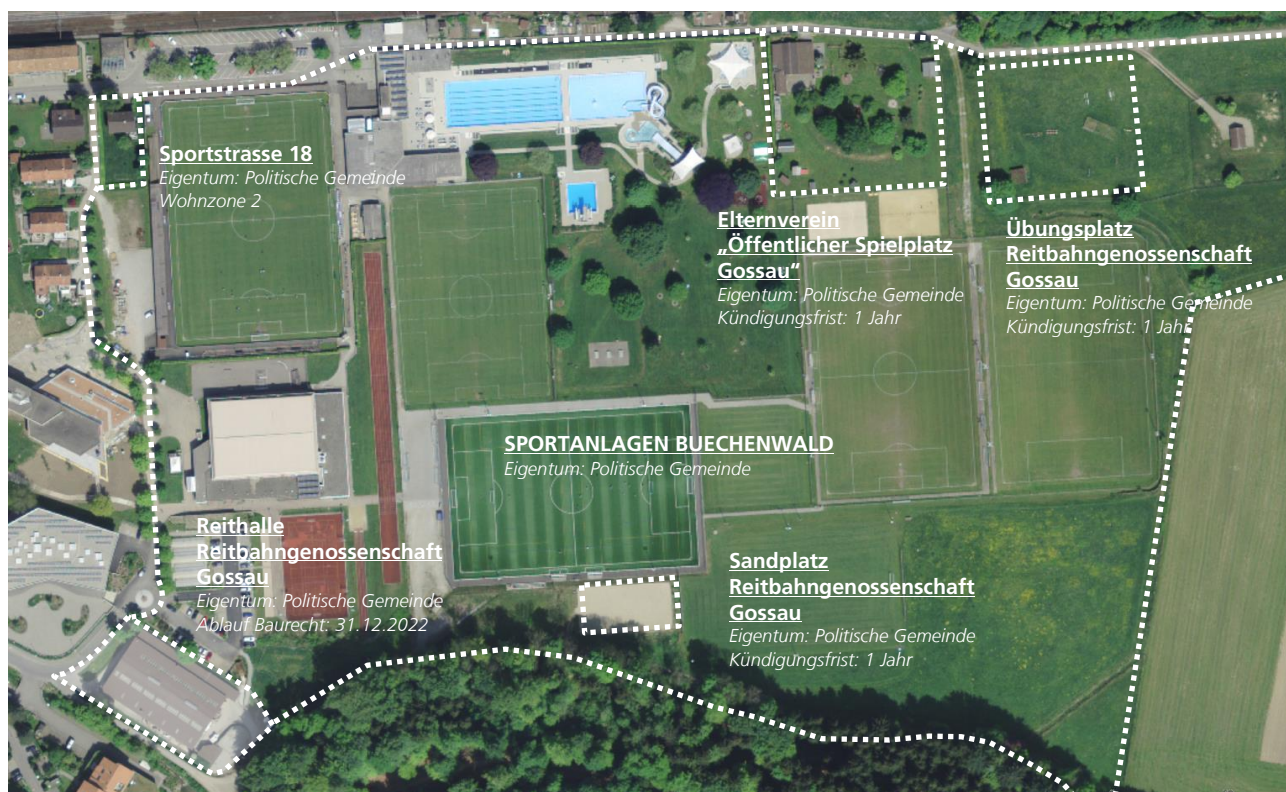
in 1000.– (Richtgrösse)	Ist-Zustand	Variante 1 Initiative	Variante 2+ GESAK	Variante 3 Verlagerung	Variante 4 Light	Variante 5 Plus
<b>Rosenau alt</b>	3'500 Nur Hallensanierung	6'500 Sanierung & Umnutzung	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch	1'500 Abbruch
<b>Rosenau neu</b>	-	-	12'000 Dreifach-Halle	-	8'000 Zweifach-Halle	16'000 Vierfach-Halle
<b>Lindenberg</b>	500 Sanierung	500 Sanierung	500 Sanierung	500 Sanierung	500 Sanierung	200 Abbruch
<b>Buechenwald 2</b>	-	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle	12'000 Dreifach-Halle
<b>Total</b>	4'000	19'000	26'000	14'000	22'000	29'700
<b>Mehrkosten zu Ist-Zustand</b>	-	15'000	22'000	10'000	18'000	25'700
<b>Zusätzl. Trainingseinheiten</b>	-	51	68 <i>inkl. gesellsch. Nutzung</i>	17	51	51
<b>Preis pro Trainingseinheit</b>	-	295	325	590	350	505

Innerhalb der Machbarkeitsstudie werden für den Standort Rosenau/Lindenberg somit folgende Sport-Infrastrukturen nachgewiesen:

- Neubau einer Dreifach-Sporthalle als Ersatz der heutigen Doppeltturnhalle Rosenau
- Erneuerung/Umnutzung der Turnhalle Lindenberg für Gesellschaft und Kultur in Kombination mit dem Turnen der Unter- und Mittelstufe während des Tages in einer Halle
- Neubau der Aussenanlagen für den Schulsport und die Leichtathletik.

## 4.6 Zonierung und Eigentumsverhältnisse

### 4.6.1 Gebiet Buechenwald



Übersicht Gebiet Buechenwald mit Eigentumsverhältnissen und Nutzungen

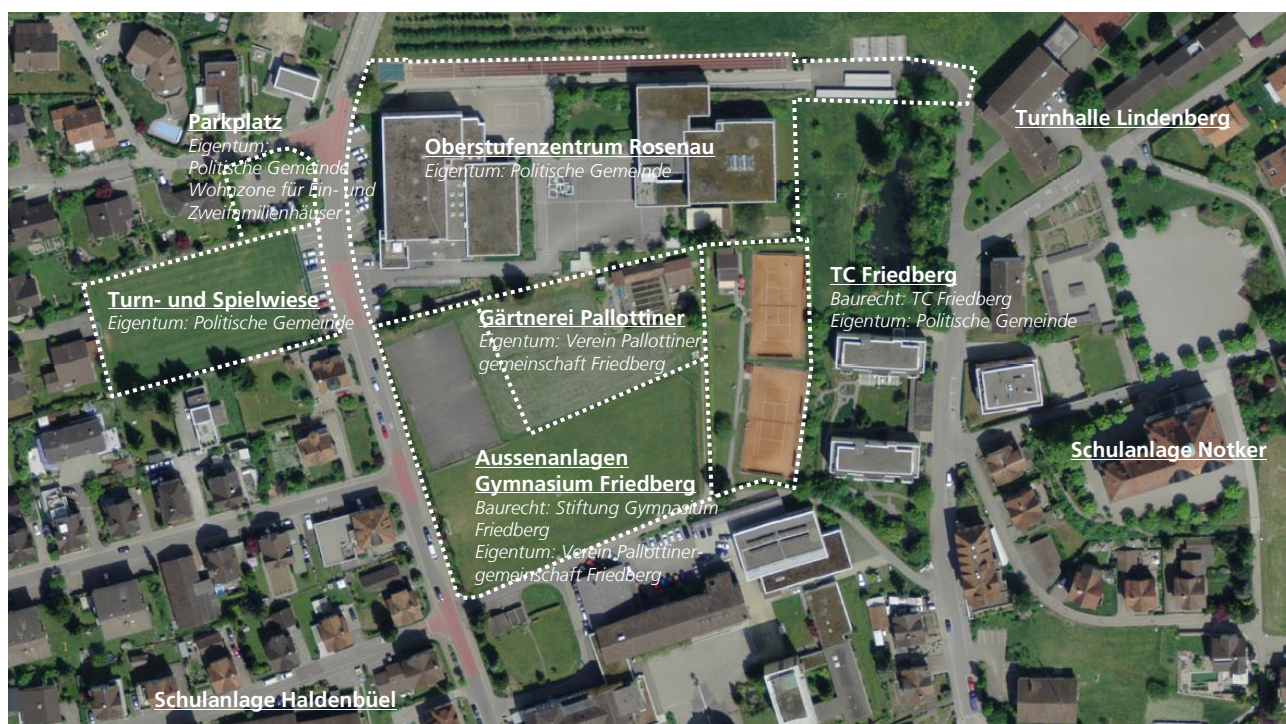


Der Masterplan vom 26. Juni 2015 zeigt, dass die definierten Infrastrukturen sich mit einer kompakten Anordnung ausschliesslich auf städtischem Eigentum umsetzen lassen. Die entsprechenden Grundstücke befinden sich bis auf eine kleine Ausnahme ausnahmslos in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Lediglich das Grundstück Sportstrasse 18 liegt in der Wohnzone 2. Dies ist für das weitere Vorgehen und die Planung nur bedingt von Bedeutung. Zeitlich einschränkend ist hingegen das Baurecht der Reitbahngenossenschaft, welches im Jahre 2022 ausläuft.

#### 4.6.2 Gebiet Rosenau/Lindenberg

Der Standort Rosenau bietet gemäss Machbarkeitsstudie anstelle des heutigen Hallenbad-/Doppelturnhallen-Volumens bis zu einer Vierfach-Sporthalle Platz. Diese Bauten können erstellt werden, ohne fremde Grundstücke in Anspruch zu nehmen.

Hingegen lassen sich die nötigen Aussenanlagen nur unter Einbezug der südlichen Nachbargrundstücke realisieren. Erste Kontakte mit dem Hausrektor der Schweizer Pallottiner sowie dem Präsidenten des Stiftungsrates Gymnasium Friedberg haben ergeben, dass sie einer gemeinsamen Lösung offen gegenüberstehen. Gerade die Aussenanlagen sind jeweils im Unterhalt kostenintensiv und durch den alleinigen Schulbetrieb zu wenig ausgelastet. Die gemeinsame Nutzung scheint deshalb sinnvoll und ist anzustreben. In wie weit sich die Umsetzung des Konzeptes zwischen dem Gymnasium Friedberg und dem Oberstufenzentrum Rosenau auf die künftigen Eigentumsverhältnisse auswirkt, ist in der weiteren Bearbeitung zu klären. Weniger kritisch ist das Grundstück mit den Spielflächen des Tennisclubs Friedberg. Diese Parzelle gehört bereits der Stadt und das entsprechende Baurecht läuft Ende des Jahres 2020 aus.



Übersicht Gebiet Rosenau - Gymnasium Friedberg mit Eigentumsverhältnissen

Mit dem vorliegenden Konzept werden die heutige Turn- und Spielwiese des Oberstufenzentrums Rosenau sowie der Parkplatz westlich der Friedbergstrasse nicht mehr benötigt. Eine Umnutzung wäre aufgrund der heutigen Lage mitten im Wohnquartier durchaus zweckmässig. Die Parzelle der Turn- und Spielwiese müsste in einem solchen Fall umgezont werden.

## **4.7 Erschliessung und Parkierung**

### **4.7.1 Buechenwald**

Sämtliche Sportanlagen müssen für die jeweiligen Nutzerbedürfnisse ausreichend erschlossen sein. Aufgrund der gewählten Strategie sind im Gebiet Buchenwald Sportinfrastrukturen mit hohem Publikumsaufkommen vorgesehen. Bei Wettkampfbetrieb kann es auf den einzelnen Anlagen somit zu grossem Besucheraufmarsch mit entsprechendem Mehrverkehr kommen. Dennoch sollte versucht werden, den motorisierten Individualverkehr im Gebiet möglichst tief zu halten, indem die unmittelbare Nähe zum Bahnhof genutzt wird und die Besucher zum Umsteigen auf den öffentlichen Verkehr animiert werden. Dies lässt sich mit einem beschränkten Parkplatzangebot oder mit weiteren Massnahmen erreichen.

Für das Frei- und Hallenbad ist von konstanten Besucherzahlen und Parkplatzbelegungen über das ganze Jahr auszugehen. Dennoch wird an besonders heissen Sommertagen eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Nutzern zu erwarten sein. Diese ausserordentliche Menge ist jedoch nur bedingt für die Bemessung des Parkplatzangebotes massgebend, da es unverhältnismässig wäre, sich an diesen wenigen Ereignissen zu orientieren. Ähnliches gilt für die Sporthallen, wobei die neue Halle zusätzliche Nutzer und somit zusätzlichen Parkplatzbedarf mit sich bringt.

Der Fokus sollte sich somit am „Normalfall“ orientieren. Aufgrund dessen ist das heutige Parkplatzangebot tendenziell etwas zu erhöhen. Mit voraussichtlich 140 Parkplätzen in der unmittelbaren Umgebung zu den Anlagen sollte der Basisbetrieb im Gebiet Buechenwald gewährleistet sein. Zusätzlich können rund 300 Parkplätze des Park & Ride-Angebotes der SBB genutzt werden sowie im Eventfall nochmals Flächen für rund 200 Parkplätze freigemacht werden. Die 140 Parkplätze für den Basisbetrieb erscheinen auch im Vergleich mit anderen Sportanlagen als sehr „motorisierter Individualverkehr-freundlich“ und somit mehr als angemessen. Zum Vergleich: Die Sportanlage Bergholz in Wil stellt lediglich 100 Parkplätzen zur Verfügung; bei deutlich schlechterer Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Gemäss den Berechnungen ist im Gebiet Buechenwald trotz der zusätzlichen Infrastrukturen und der daraus resultierenden Zunahme der Besucherzahlen nur mit geringem Mehrverkehr zu rechnen. Die Erhebungen zeigen, dass dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ohne merkliche Verschlechterung vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden kann. Im Event- und somit im Ausnahmefall wäre jedoch ein Verkehrsdienst zweckmässig, um primär den störenden und unangenehmen Suchverkehr im Quartier zu minimieren. Die vom Raumplanerbüro Strittmatter Partner AG getroffenen Annahmen für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens wurden durch eine Zweitmeinung verifiziert und bestätigt.

### **4.7.2 Rosenau/Lindenberg**

Mit der Verlegung des Hallenbades ins Gebiet Buechenwald ist davon auszugehen, dass für die neuen Nutzung in der Rosenau weniger Parkplätze erforderlich sind. Dieser Logik folgend wird entsprechend weniger Verkehr in dem ohnehin für öffentliche Nutzungen schlecht erschlossenen Gebiet zu erwarten sein. Trotz dieser ersten Einschätzungen muss der effektive Parkplatzbedarf in den nächsten Bearbeitungsschritten verifiziert und den gewonnenen Erkenntnissen angepasst werden.

## **4.8 Anordnung der Sportanlagen; Umsetzung**

### **4.8.1 Buechenwald**

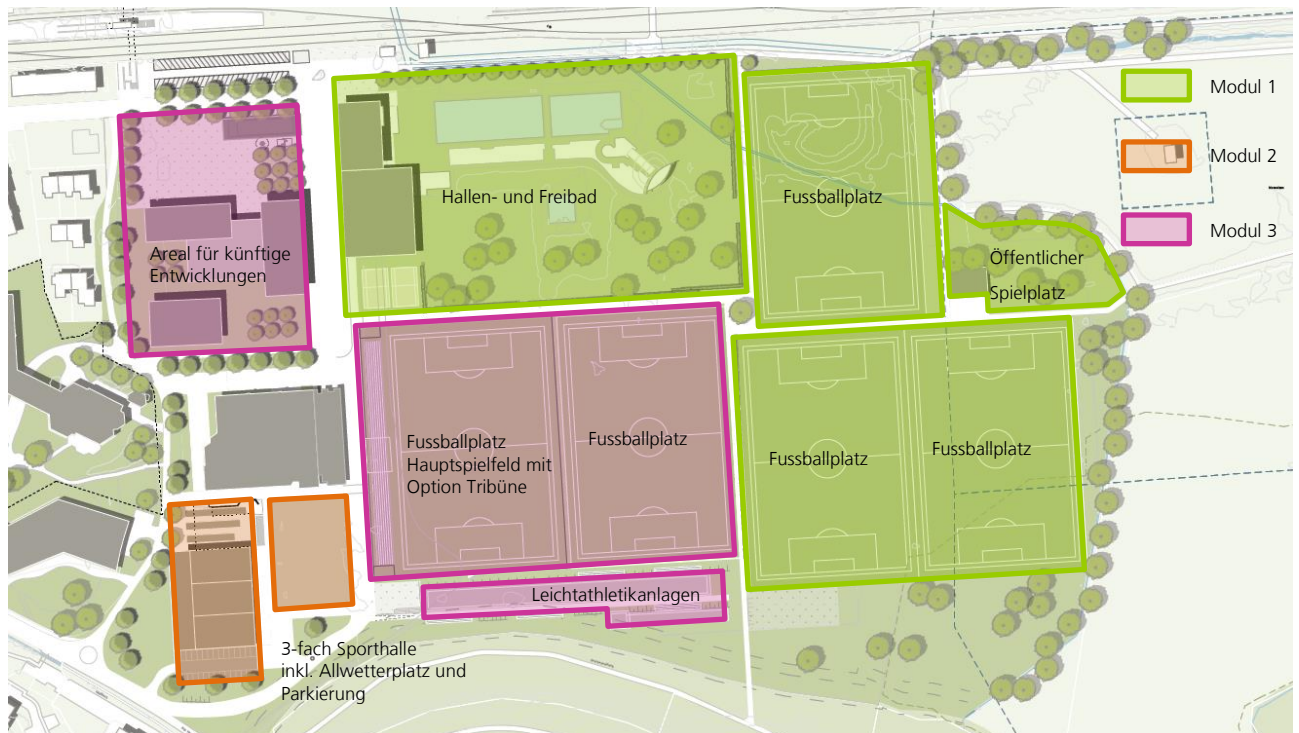
Die Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Infrastrukturen im Gebiet Buechenwald bestehen primär aufgrund der räumlich kompakten und damit ressourcenschonenden Anordnung. Dennoch lassen sich drei voneinander unabhängige Module umsetzen.

Modul 1: Neubau des Hallenbades, Erstellung von drei Fussballplätzen sowie die dadurch notwendig werdende Verlegung des öffentlichen Spielplatzes.

Modul 2: Neubau der Dreifach- Sporthalle am Standort der heutigen Reithalle inklusive Umgebung und Parkierung. Zu berücksichtigen ist der Baurechtsvertrag zu Gunsten der Reitbahngenossenschaft bis 2022.

Modul 3: Neues Hauptspielfeld für den Fussball mit Option Tribüne, ein Trainingsfeld für den Fussball sowie den Leichtathletikanlagen.

Nach der Umsetzung des Modules 3 steht das heutige Hauptspielfeld für künftige Entwicklungen zur Verfügung.



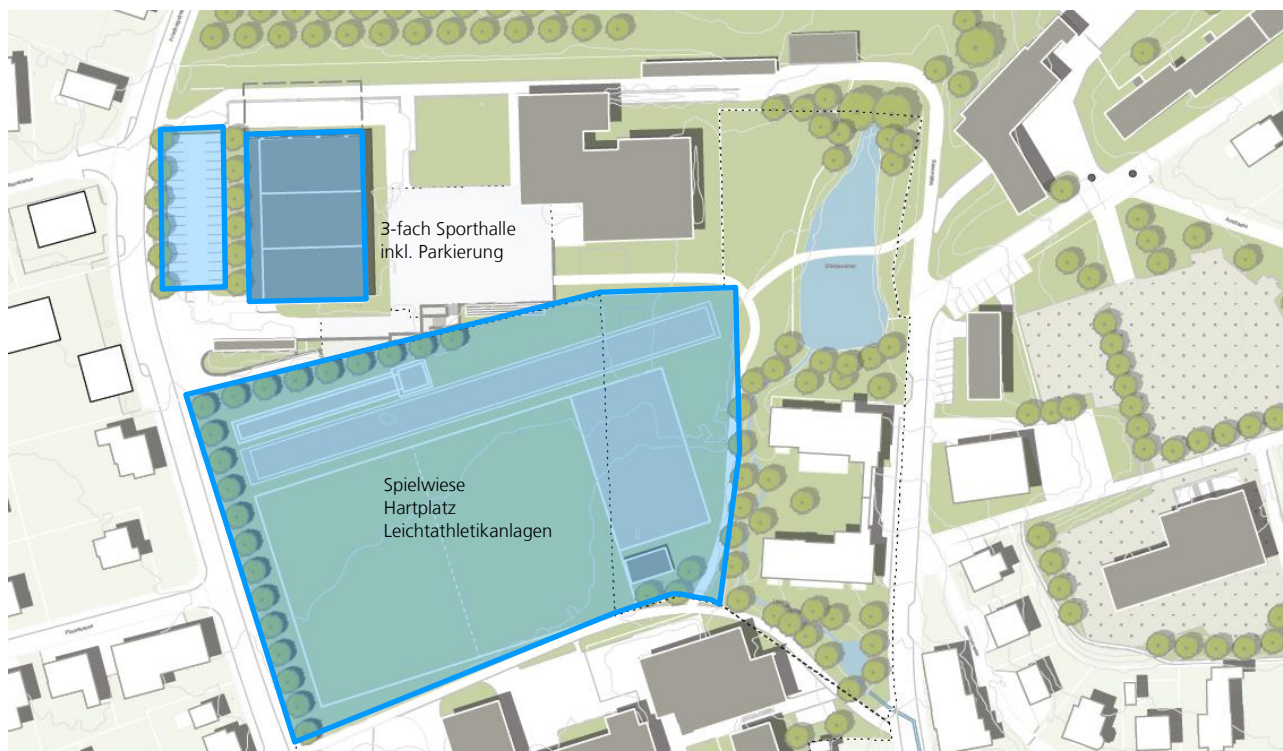
Bericht Strittmatter Partner AG 26. Juni 2015, Anordnung der Sportanlagen und Module

#### 4.8.2 Rosenau/Lindenberg

Im Gebiet Rosenau/Lindenberg können die Aussensportanlagen erst umgesetzt werden, wenn die Tennisplätze des TC Friedberg sowie die Flächen des Gymnasiums Friedberg beziehungsweise des Vereins Pallottinergemeinschaft Friedberg zur Verfügung stehen. Weitere Abhängigkeiten bestehen nicht.

Hingegen ist zu beachten, dass das heutige Sportangebot in der Rosenau solange aufrechterhalten wird, bis das neue Hallenbad und die Dreifach-Halle im Buechenwald realisiert sind. So wird gewährleistet, dass einerseits ein Hallenbad möglichst ohne Unterbruch zur Verfügung steht und andererseits während der Bauphase der neuen Dreifach-Halle Rosenau im Gebiet Buechenwald eine adäquate Alternative für Turnen und Sport der Schule und den Vereinen angeboten werden kann.





Bericht Strittmatter Partner AG 26. Juni 2015, Anordnung der Sportanlagen

## 5. Kosten und Finanzierung

### 5.1 Investitionskosten

Im Bericht der Strittmatter Partner AG vom 26. Juni 2015 (siehe dort Ziffer 4) findet sich eine Übersicht über die approximativen gesamten Baukosten der im Masterplan enthaltenen Elemente. In Abhängigkeit der gewählten Varianten/Elemente ist gemäss Fachbericht mit Investitionskosten in der Grössenordnung von CHF 51.2 Mio. bis CHF 67.2 Mio. zu rechnen.

Nachdem sich der Stadtrat für die Variante 2+ mit einer neuen Dreifach-Turnhalle im Gebiet Rosenau und der Umnutzung der heutigen Sporthalle Lindenberg ausspricht, ist für die Umsetzung des Masterplanes mit geschätzten Investitionskosten von rund CHF 63 Mio. zu rechnen, wobei anzufügen ist, dass diese Zahl aufgrund des heute erst konzeptionellen Planungsstandes eine erste und auch bloss grobe Richtgrösse darstellt. Sie ist noch mit grossen Unsicherheiten verbunden, so dass derzeit auch keine eingrenzende Kostengenauigkeit ( $\pm$ ) angegeben werden kann.

### 5.2 Betriebskosten

Der Bau neuer und dadurch technisch effizienterer und ressourcenschonender Anlagen lassen im Vergleich zu heute tiefere Betriebskosten erwarten. Gleiches gilt für personelle Synergien, welche voraussichtlich im Bäderbereich gewonnen werden können. Gleichzeitig ist aber auch davon auszugehen, dass aufgrund des Mehrangebotes an Sportanlagen letztlich höhere Betriebskosten resultieren. Wie bei den Investitionskosten reichen die bisher auf Ebene Masterplan erarbeiteten Grundlagen für hinreichend genaue Aussagen zu den späteren Betriebskosten nicht aus. Die Höhe der künftigen Betriebskosten wird im Verlaufe der weiteren Planungsarbeiten vertieft zu prüfen sein.

### 5.3 Kreditrechtliches und Finanzierung

Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau ist ein Gesamtkonzept. Die Infrastrukturen sind aufeinander abgestimmt und deshalb funktional wie auch räumlich voneinander abhängig. Um eine bloss bruchstückhafte und letztlich nicht mehr kohärente Realisierung zu vermeiden, beabsichtigt der Stadtrat - nachdem



die weiteren Planungsarbeiten abgeschlossen sind - für die bauliche Umsetzung sämtlicher Projekte dem Stadtparlament einen Rahmenkredit zu beantragen.

Die Kosten für die Planung und spätere Erweiterung und Sanierung der Sportanlagen sind aus allgemeinen Steuermitteln zu finanzieren. Aufgrund des heutigen Kenntnisstandes und in Abhängigkeit der künftigen finanziellen Entwicklung des Stadthaushalts geht der Stadtrat davon aus, dass die Umsetzung des Masterplanes Sportanlagen rund 10 Jahre in Anspruch nimmt und im gegebenen Zeitpunkt eine angemessene Erhöhung des Steuerfusses zur Folge haben wird. Aufgrund des heutigen Planungsstandes und in Abhängigkeit des Umsetzungszeitpunktes der verschiedenen Bauvorhaben können diesbezüglich noch keine Abschätzungen gemacht werden. Dies auch deshalb, weil eine bauliche Umsetzung erst nach Genehmigung der erforderlichen Kredite möglich ist. Die dafür notwendige Volksabstimmung (obligatorisches Finanzreferendum) könnte im Jahr 2019 stattfinden.

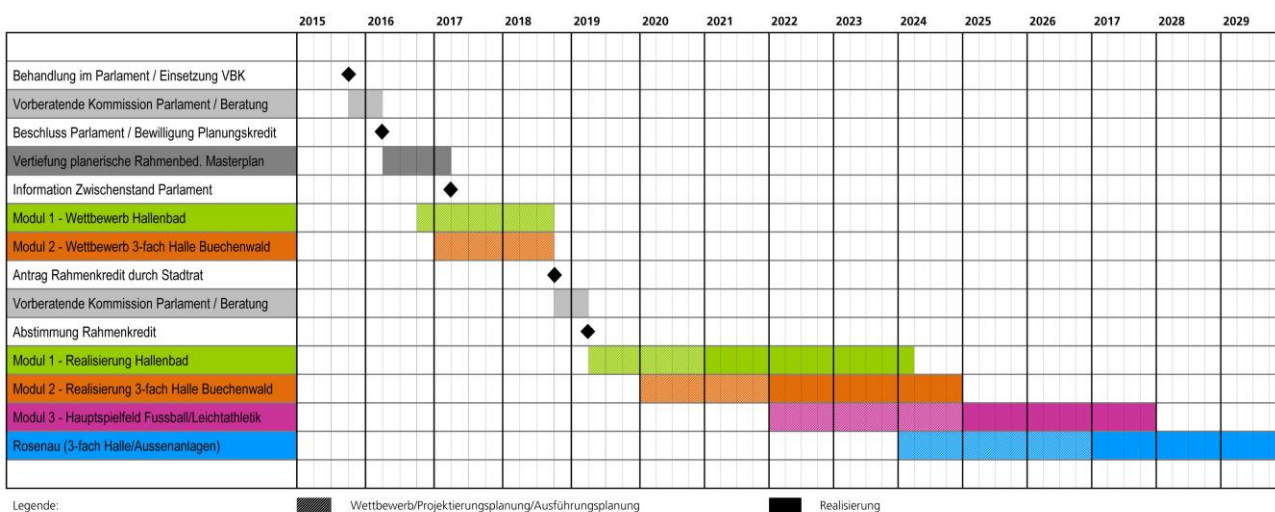
## 6. Weiteres Vorgehen

### 6.1 Ablauf

Dem Masterplan kommt eine hohe städtebauliche und architektonische Bedeutung zu. Deshalb ist als nächster Schritt ein Planerteam zu evaluieren, welches auf der Basis der vorliegenden Machbarkeit die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen für die Weiterbearbeitung der einzelnen Sportanlagen definiert. Anschließend ist für jede Baute ein eigenständiger Wettbewerb durchzuführen.

Da das neue Hallenbad mit seinem Volumen ortsbaulich und investitionsmäßig eine Schlüsselposition einnimmt, ist das Modul 1 im Buechenwald als erstes anzugehen. Zudem ist die Betriebstauglichkeit des alten Bades nur noch bedingt gegeben und ein Totalausfall kann nicht ausgeschlossen werden. Das Modul 2 ist auf das Auslaufen des Baurechtsvertrages mit der Reitbahngenossenschaft abzustimmen. Damit dem Fussball für die ganze Umsetzungsphase maximale Rasenspielfelder zur Verfügung gestellt werden können, hat die Realisierung des Modules 3 nach dem Modul 1 zu erfolgen. Da hingegen zum Modul 2 keine Abhängigkeiten erkennbar sind bleibt zum heutigen Zeitpunkt offen, in wie weit dieses gleichzeitig oder nachgelagert umzusetzen ist.

Wie bereits unter Ziffer 4.7.2 ausgeführt sollten die Sportanlagen im Gebiet Rosenau/Lindenberg erst dann baulich umgesetzt werden, wenn im Gebiet Buechenwald entsprechende Ersatzbauten (Hallenbad und neue Dreifach-Halle) und somit Ausweichmöglichkeiten für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung stehen. Daraus ergibt sich folgender grober Terminablauf:



## 6.2 Kosten und Finanzierung der nächsten Planungsschritte

Folgende Kosten werden für die nächsten Planungsschritte geschätzt:

Vertiefung planerische Rahmenbedingungen Masterplan	CHF 250'000
Modul 1 - Wettbewerb Hallenbad	CHF 450'000

Um möglichst effizient arbeiten zu können, ist es zweckmässig, die Vorbereitungen des Hallenbad-Wettbewerbs bereits vor Abschluss der Arbeiten zu den planerischen Rahmenbedingungen anzugehen. Entsprechend beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament die gleichzeitige Genehmigung der beiden Kredite.

Für die Planung einer Dreifach-Halle gemäss Initiative „Sporthalle“ im Gebiet Buechenwald hat das Stadtparlament bereits am 6. Mai 2014 den erforderlichen Kredit von CHF 600'000 freigegeben. Der Stadtrat beabsichtigt nunmehr, das Wettbewerbsverfahren für eine Dreifach-Turnhalle im Gebiet Buechenwald einzuleiten. Für die Durchführung des Wettbewerbs soll ein Teil dieser Kreditposition beansprucht werden.

## 7. Initiative und Motion

### 7.1 Initiative „Sporthalle“

Die Umsetzung der von der Initiative „Sporthalle“ geforderten Infrastruktur ist sowohl auf die Planung des neuen Hallenbades als auch auf den im Jahr 2022 ablaufenden Baurechtsvertrag mit der Reitbahngenossenschaft abzustimmen. Die Arbeiten können aber so weit vorangetrieben werden, dass unmittelbar nach dem Auslaufen des Vertrages mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Eine frühzeitige Beendigung des Baurechtsvertrages wäre zum gegebenen Zeitpunkt mit dem Vertragspartner zu erörtern. Die Initiative ist somit als erledigt abzuschreiben.

### 7.2 Motion „Tribünenersatz“

Der Spielbetrieb in der 1. Liga und Promotion League setzt keine Tribüne voraus. Trotzdem ist diese Infrastruktur in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Sie erlaubt eine multifunktionale Nutzung des neuen Hauptspielfeldes (FC Gossau), welche auch anderen Sportarten und Anlässen zugutekommen wird (Klassenmeisterschaften, „Der schnellste Gossauer“, Schwingfest, Open-Air Kino, Konzerte etc.).

Die Tribüne lässt sich konzeptionell einfach mit den fehlenden Aussengarderober kombinieren. Dadurch dürfte dieses Element kostengünstig zu realisieren sein. Die Motion ist somit ebenfalls erledigt und abzuschreiben.

## Anträge

1. Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Variante 2+ gemäss Ziffer 4.5.2 wird weiter verfolgt.
3. Der Rahmenkredit für sämtliche Anlagen ist zum gegebenen Zeitpunkt einzuholen.
4. Für die Vertiefung planerische Rahmenbedingungen Masterplan werden CHF 250'000 bewilligt.
5. Für das Modul 1 - Wettbewerb Hallenbad wird ein Kredit von CHF 450'000 bewilligt.
6. Die Motion „Tribünenersatz“ und die Initiative „Sporthalle“ werden als erledigt abgeschrieben.

## Stadtrat

### Beilagen

Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau vom 26. Juni 2015  
Bericht Stadtrat vom 1. Juli 2015 „Gebiet Mooswies, Tennisanlagen“