



# Masterplan Sportanlagen Buechenwald, Modul 1; Projektierungskredit

## 1. Ausgangslage

Das Parlament hat im Mai 2013 dem Stadtrat den Auftrag erteilt, auf der Basis des 2012 präsentierten Gemein-desportanlagenkonzeptes (GESAK) einen Masterplan Sportanlagen zu erstellen. Am 24. November 2013 stimmte die Bürgerschaft in einer Grundsatzabstimmung einem neuen Hallenbad mit Standort Buechenwald direkt neben dem Freibad mit 79.65 % Ja zu.

Der Masterplan Sportanlagen mit den beiden Standorten Buechenwald und Rosenau wurde im November 2015 durch das Parlament zur Kenntnis genommen, und der Stadtrat wurde mit einer vertieften Planung beauftragt. Anfang 2018 stimmte das Parlament der vertieften Planung des Masterplans einstimmig zu. Gleichzeitig hat das Parlament das Raumprogramm für das Hallenbad Buechenwald genehmigt. Aus dem Projektwettbewerb «Hallenbad Buechenwald» ging Ende Januar 2019 das Siegerprojekt «MAKO» hervor.

Planmässig erfolgte Ende April 2019 die Wettbewerbsausschreibung «Fussballtribüne Buechenwald». Ende 2019 wird der Projektwettbewerb «Fussballtribüne Buechenwald» juriert. Der Auftrag soll dem siegreichen Architekturbüro übertragen werden. Fachplaner, welche einen substanziellen Beitrag zum Wettbewerb geleistet haben, sollen ebenfalls mit der Weiterbearbeitung beauftragt werden.



Aussenvisualisierung Hallenbad Buechenwald

## 2. Umsetzung

Der Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau soll gemäss Parlamentsentscheid vom 16. Januar 2018 in drei Modulen umgesetzt werden. Durch die Unterteilung des Gesamtprojektes kann jedes Modul in sich besser auf die aktuellen Bedürfnisse abgestimmt werden.

Das **«Modul 1 Buechenwald»** beinhaltet Neubau Hallenbad, Anpassung Freibad, Neubau Tribüne, Leichtathletikanlagen, vier Fussballplätze, Plätze, Parkplätze, Erschliessungsstrassen und Umgebung. Es ist nicht weiter unterteilbar. Die Umsetzung der Fussballplätze und der Tribüne sowie der Bau des Hallenbades auf dem heutigen Hauptfussballfeld sind direkt voneinander abhängig.



■ Bearbeitungsperimeter, Modul 1, Buechenwald

Im **«Modul 2 Rosenau»** sind alle baulichen Massnahmen im Gebiet Rosenau geplant, wie Rückbau Hallenbad, Neubau Mehrfachsporthalle, Leichtathletik-Aussenanlagen, Rasenspielfeld, Plätze, Strasse und Umgebung.

Das **«Modul 3 Buechenwald»** soll die Dreifachsporthalle inklusive Judo, Parkgarage, Option Sportschiessen Indoor, ein Fussballfeld, öffentlicher Spielplatz mit Spielhaus, Plätze, Strassen und Umgebung umfassen. Der Stadtrat wird im gegebenen Zeitpunkt den genauen Inhalt dieses Moduls vorschlagen.

### 3. Kostenschätzung

Der Stadtrat hat entschieden, für alle drei Module je einen separaten Kredit einzuholen. Die Gesamtkosten für das Modul 1 Buechenwald sind auf CHF 55'000'000 voranschlagt. Die Kostengenauigkeit beläuft sich auf +/- 15 Prozent. Die MwSt. von 7,7 Prozent ist in der Kostenschätzung enthalten.

In der Kostenschätzung nicht enthalten ist die Option Aussenbecken Hallenbad und eine allfällige zentrale Energieversorgung bestehender Bauten wie Oberstufenzentrum Buechenwald, Sporthalle Buechenwald und Pädagogische Hochschule St. Gallen.

Gemäss SIA-Berechnung ist von Projektierungskosten für Modul 1 von CHF 3'770'000 auszugehen. Die Projektierungskosten setzen sich zusammen aus Planerhonoraren, Nebenkosten, Bauherrenleistungen der Stadt Gossau, Erarbeitung Rahmenbedingungen Masterplan inklusive Hochwasserschutz und Energieversorgung. In den Projektierungskosten sind die Teilprojekte «Hallenbad», «Tribüne» und «Aussenanlagen» enthalten:

#### Teilprojekt «Hallenbad Buechenwald»

Hallenbad exkl. Umgebung <sup>1)</sup> <i>(Bericht und Antrag vom 22.11.2017: 25 Millionen)</i>	CHF	26'430'000	
Ergänzung Freibad	CHF	1'070'000	
davon Projektierungskosten	CHF		1'850'000

#### Option Aussenbecken Hallenbad

Projektierungskosten	CHF		90'000
----------------------	-----	--	--------

#### Teilprojekt «Tribüne»

Tribüne und FM-Räume exkl. Umgebung und Sportplätze	CHF	5'650'000	
davon Projektierungskosten	CHF		430'000

#### Teilprojekt «Aussenanlagen»

Aussenbereiche, Plätze, Erschliessung, Fussballplätze und Hochwasserschutz	CHF	21'850'000	
davon Projektierungskosten	CHF		1'400'000

#### Total Modul 1 Buechenwald

<b>Kostenschätzung Total (inkl. Projektierungskosten)</b>	<b>CHF</b>	<b>55'000'000</b>	
davon Gesamtprojektierungskosten <sup>2)</sup>	CHF		3'770'000

#### Option Aussenbecken Hallenbad <sup>3)</sup>

Aussenbecken <i>(Bericht und Antrag vom 22.11.2017: 1.1 Millionen)</i>	CHF	1'400'000	
---	-----	-----------	--

<sup>1)</sup> Die Kosten für den Rückbau des Hallenbades und der Sporthalle Rosenau werden im Modul 2 eingerechnet werden.

<sup>2)</sup> Die Kosten für Bauherrenleistungen von CHF 350'000, Nebenkosten CHF 140'000, Erarbeitung Rahmenbedingung Masterplan CHF 300'000 inklusive Hochwasserschutz und Energieversorgung und Aufträge an externe Unternehmer / Reserve CHF 60'000 ist in den Gesamtprojektierungskosten enthalten.

<sup>3)</sup> Der Stadtrat wird mit der Baukreditvorlage die Kosten für die Option Aussenbecken separat aufzeigen.

#### 4. Modulreihenfolge

Der Masterplan ist in drei Module aufgeteilt. Der Stadtrat ist in der bisherigen Planung davon ausgegangen, dass die Module in dieser Reihenfolge realisiert werden:

- «Modul 1 Buechenwald»
- «Modul 2 Rosenau»
- «Modul 3 Buechenwald»

Die Umsetzung des Moduls 1 als erstes Modul ist unbestritten. Zur zeitlichen Umsetzung der Module 2 und 3 gibt es unterschiedliche Argumente. Die IG Sport sowie Nutzervertreter möchten als nächstes das Modul 3 umsetzen.

Für eine vorgezogene Ausführung des Moduls 3 spricht, dass mit dem Rückbau der Sporthalle Rosenau keine Provisorien erstellt werden müssen. Ebenfalls würden alle Fussballplätze den Nutzern zeitnah zur Verfügung stehen. Der Bedarf der Vereine für eine dritte Dreifachsporthalle ist gemäss GESAK ausgewiesen. Das Parlament hat der FLiG-Initiative «Sporthalle»; Rückkommensantrag an der Sitzung vom 6. Mai 2014 zugestimmt.

Andererseits wären der Rückbau des Hallenbades Rosenau und die Erstellung einer neuen Mehrfachsporthalle Rosenau angezeigt. Für eine allfällige Weiternutzung der Sporthalle Rosenau nach Stilllegung des Hallenbades würden verschiedene Massnahmen an der Haustechnik sowie zusätzliche statische Überprüfungen nötig. Es ist von erhöhten Betriebs- und Unterhaltskosten auszugehen.

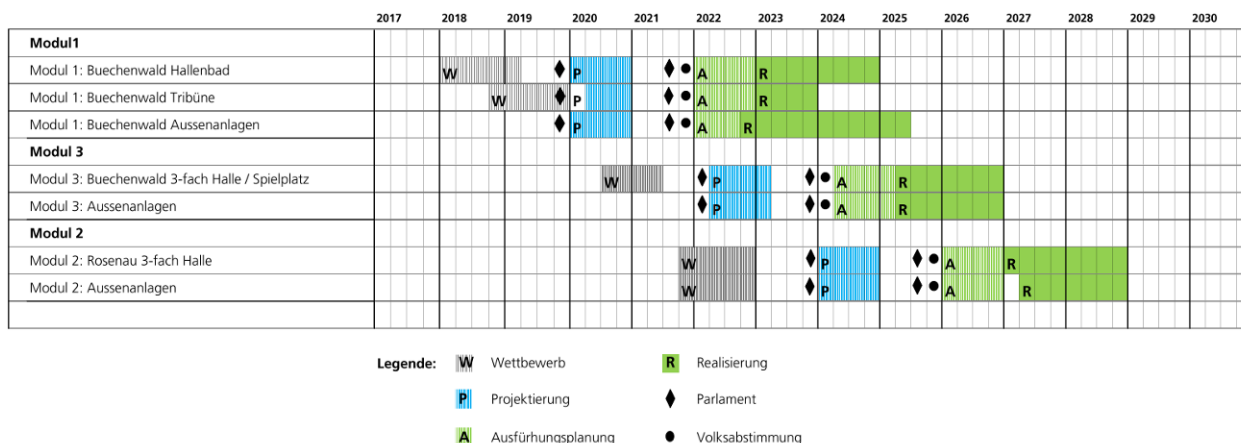
Aus den oben genannten Überlegungen beantragt der Stadtrat, das «Modul 3 Buechenwald» dem «Modul 2 Rosenau» zeitlich vorzuziehen. Diese Terminplananpassung erfordert, dass für die Wettbewerbsausschreibung das Raumprogramm bezüglich der Option «Sportschiessen» zeitnah konkretisiert werden muss.

#### 5. Terminplan

Die drei Module werden jeweils in weitere Teilprojekte aufgetrennt. Das Modul 1 besteht aus den Teilprojekten «Hallenbad», «Tribüne» und «Aussenanlagen».

Nach dem Projektwettbewerb «Hallenbad Buechenwald» wird bis Ende 2019 auch der Wettbewerb der «Tribüne» juriert. Nach Freigabe der Projektierungskredite für das Modul 1 kann mit der Planung sämtlicher Teilprojekte begonnen werden. Diese soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden. Bei einer zeitlich optimalen Planung und Beratung durch die politischen Instanzen könnte die Bürgerschaft Ende 2021 über den Baukredit befinden. 2022 ist die Ausführungsplanung vorgesehen, und ab 2023 könnten die Teilprojekte umgesetzt werden. Im besten Fall kann das Hallenbad Buechenwald Ende 2024 den Nutzern übergeben werden.

Der nachstehende Terminplan zeigt die Planung mit der erwähnten, angepassten Modulreihenfolge auf. In Anbetracht der finanziellen Lage und weiterer Investitionsprojekte (wie Erneuerung Primarschulhaus Notker, Rathaus usw.) behält sich der Stadtrat vor, die Realisierung der Module 2 und 3 aus finanzpolitischen Überlegungen terminlich anzupassen.



## 6. Planungsprozess

Das Vorgehen ist wie folgt geplant:

### 6.1 Phase 1 – Projektierung

Sie beinhaltet die Ausarbeitung von Projektplänen, Kostenvoranschlag sowie Baubeschrieb. Diese sind die Grundlage für die Baukreditvorlage.

### 6.2 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.

### 6.3 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 genutzt werden. Mit den Vereinen und der Schule müssen Übergangslösungen gesucht werden. Ausweichstandorte oder allfällige Provisorien wurden noch nicht geplant. Lösungen werden bis zur Baukreditvorlage erarbeitet. In der obigen Kostenschätzung sind allfällige Massnahmen nicht enthalten.

## 7. Nutzen

Mit den Teilprojekten «Hallenbad», «Tribüne» und «Aussenanlagen» wird das erste Modul des Mehrgenerationenprojektes «Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau» umgesetzt. Es handelt sich um das finanziell grösste Modul. Dieses bildet den Start für eine moderne und zukunftsgerichtete Sport-, Bewegungs- und Begegnungsinfrastruktur. Es profitieren Schüler, 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.

## 8. Finanzierung

Für das Modul 1 mit geschätzten Kosten von CHF 55 Mio. werden in den nächsten Jahren erhebliche Finanzmittel benötigt. Das positive Ergebnis der Hallenbad-Grundsatzabstimmung vom 24. November 2013 hat der Stadtrat zum Anlass genommen, Ertragsüberschüsse der Laufenden Rechnung teilweise der Vorfinanzierung von Sport-Infrastrukturanlagen zuzuweisen. Diese Vorfinanzierung weist Ende 2018 eine Höhe von 26.1 Millionen Franken auf und kann zur Realisierung des Moduls 1 verwendet werden.

Die geplanten Investitionen werden nach Fertigstellung während 25 Jahren abgeschrieben. Während dieser Zeit belasten die Amortisation und Verzinsung von CHF 55 Mio. den Stadthaushalt jährlich mit rund 7 Steuerprozenten (Annahme Zinssatz 2.5 %). Trotz bereits beachtlicher Vorfinanzierung geht der Stadtrat davon aus, dass die Investitionen ca. ab 2025 durch eine noch festzulegende Erhöhung des Steuerfusses zu finanzieren sein werden. Im Übrigen ist auch eine Zunahme der Verschuldung in Kauf zu nehmen.

## 9. Verfahren

Sachgeschäfte, welche für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben oder Einnahmehausfälle von mehr als CHF 1'000'000 bis CHF 4'000'000 verursachen, unterstehen dem fakultativen Referendum. (Art. 10 lit. d) GO).

## 10. Haltung des Stadtrates

Im Bericht «Vertiefung Masterplan» vom 24. Mai 2017 hat der Stadtrat gegenüber dem Parlament ausgeführt, dass die Kosten für die Realisierung des Masterplanes beträchtlich sein werden, selbst für eine Stadt in der Gröszenordnung von Gossau. Bei der Kostenbetrachtung gelte es aber zu berücksichtigen, dass ein Teil dieser Kosten auch anfallen würde, wenn auf die Umsetzung des Masterplans verzichtet würde, dies aufgrund des Nachholbedarfs in diversen Sportanlagen. Es dürfe indessen nicht bei der Kostenbetrachtung bleiben, auch der Gegenwert der Investitionen sei zu beachten. Die Sportanlagen im angedachten Ausmass seien ein Generationenwerk für Gossau.

Diese Aussagen gelten auch heute noch. Mit dem vorliegenden Antrag für einen Projektierungskredit wird der Startschuss gegeben für die Realisierung des Moduls 1. Das Gemeindesportanlagenkonzept sowie der Masterplan Sportanlagen haben die Grundlage dafür gelegt. Der Stadtrat ist vom Masterplan Sportanlagen Buechenwald und Rosenau überzeugt. Mit der Projektierung von Modul 1 werden die richtigen Weichen für zeitgemässe Sport- und Freizeitanlagen für die kommenden Generationen gestellt. Diese bringen für viele Jahre eine unschätzbare Aufwertung für Gossau als Wohn- und Lebensort.

Der Stadtrat schlägt dem Parlament vor, den eingeschlagenen Weg weiter zu verfolgen, dem Projektierungskredit zuzustimmen und damit den kommenden Generationen wiederum zeitgemässe Sport- und Freizeitanlagen bereitzustellen.

### Antrag

1. Die Module werden in dieser Reihenfolge realisiert:

«Modul 1 Buechenwald» (Neubau Hallenbad, Anpassung Freibad, Neubau Tribüne, Leichtathletikanlagen, vier Fussballplätze, Plätze, Parkplätze, Erschliessungsstrassen und Umgebung)

«Modul 3 Buechenwald» (geplant ist Dreifachsporthalle inklusive Judo, Option Sportschiessen Indoor, ein Fussballfeld, öffentlicher Spielplatz mit Spielhaus, Plätze, Strassen und Umgebung)

«Modul 2 Rosenau» (geplant ist Rückbau Hallenbad, Neubau Mehrfachsporthalle, Leichtathletik-Aussenanlagen, Rasenspielfeld, Plätze, Strasse und Umgebung)

2. Für das «Modul 1 Buechenwald» wird ein Projektierungskredit von CHF 3'770'000 inkl. MwSt. erteilt.

### Stadtrat