



## Vorlage Stadtparlament

vom 7. August 2012

Nr. 4803

## Sportanlagen

**Bau einer Tennishalle in Rotmonten; städtische Finanzierungshilfe****Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Tennisclub St.Gallen wird für die Finanzierung des Baus der Tennishalle Rotmonten ein Darlehen von CHF 5'000'000 zu den Bedingungen gemäss Ziff. 4.4 gewährt.
2. Der Beschluss unterliegt dem Vorbehalt, dass der Verkauf der Liegenschaft Grundbuch St.Fiden Nr. 2869, Gatterstrasse, an die Stadt St.Gallen zustande kommt.
3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 8 Ziffer 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum unterstehen.

**1 Zusammenfassung**

*Der Tennisclub St. Gallen (TCSG) betreibt im an der Gatterstrasse 10, St. Gallen Rotmonten, mehrere Tennisplätze und ein Clubhaus. Der Club plant den Bau einer unterirdischen Tennishalle, auf deren Dach Tennisplätze im Freien entstehen sollen. Der Bau der Halle und der Aussenplätze würde es dem wachsenden Club ermöglichen, den Tennissport ganzjährig zu betreiben. Zudem wird die Lücke an künftig fehlenden Hallen geschlossen, welche durch den Abbruch diverser Hallen in St. Gallen und Umgebung entstehen wird. Mit dem Bau der Halle an der Gatterstrasse würde ein jetzt durch Aussenplätze belegtes Grundstück freigesetzt, welches die Stadt im öffentlichen Interesse als Wohnbauland erwerben und nutzen könnte. Ein sich bereits im Besitze der Stadt befindliches Grundstück könnte dadurch in idealer Weise arrondiert werden. Insgesamt könnten gemäss einer Machbarkeitsstudie rund 20 Wohneinheiten erstellt werden. Die erforderliche Zonenplanänderung wurde vom Stadtparlament bereits beschlossen (Beschluss vom 24. August 2010) und der Landerwerb mit dem Tennisclub St. Gallen ist bereits ausgehandelt.*



*Die Finanzierung der geplanten 4fach-Halle, deren Kosten auf rund CHF 8,5 Mio. veranschlagt werden, ist für den Club ohne Fremdmittel nicht realisierbar. Rund CHF 3,5 Mio. (inkl. Ertrag aus dem Landverkauf) kann der Club selber beisteuern. Die noch fehlenden CHF 5,0 Mio. müssen fremdfinanziert werden. Ein Bankdarlehen über den gesamten Betrag ist für den Club finanziell nicht tragbar. In Anbetracht der sich der Stadt bietenden Gelegenheit für den erwähnten Bodenerwerb und die anschliessende Nutzung im öffentlichen Interesse als Bauland, ist es gerechtfertigt, dem Club ein rückzahlbares Darlehen zur Verfügung zu stellen. Das langfristige und zinsgünstige Darlehen ist für den TCSG finanziell tragbar. Durch die Gewährung des Darlehens entsteht für beide Parteien eine vorteilhafte Situation, welche ohne Kooperation der Beteiligten nicht erreichbar ist. Das Engagement der Stadt ist durch die Bedeutung des Tennissports und der damit verbundenen Jugendförderung, aber insbesondere auch durch die Gewinnung von Bauland an attraktiver Lage zu begründen.*

## **2 Ausgangslage**

Zahlreiche Sportarten profitieren von der Infrastruktur des Schulsportes. Tennis gehört nicht dazu. Dies ist auch der Grund, weshalb fast alle Tennisinfrastrukturen im Besitz der Vereine und Verbände sind, und nicht im Besitz der öffentlichen Hand.

Tennis hat sich in den vergangenen rund 20 Jahren zu einem attraktiven Sport in der breiten Bevölkerung entwickelt. Auch wenn Tennis nicht dieselben Mitgliederzahlen wie die in St.Gallen sehr beliebten Sportarten Handball und Fussball aufweist, so verdient diese olympische Sportart dennoch eine adäquate öffentliche Unterstützung.

### **2.1 Tennis in der Stadt St.Gallen**

Die klimatischen Verhältnisse in der Stadt St.Gallen erlauben nur eine relativ kurze Aussensaison von Anfang Mai bis Mitte Oktober. So erlaubt das unbeständige Wetter auch kein regelmässiges Aussentraining für die Juniorinnen und Junioren. Oftmals muss in Hallen ausgewichen werden, sofern Plätze verfügbar sind.

In St.Gallen und näherer Umgebung sind vier Hallen vorhanden (Schiltacker mit drei Plätzen, Ullmann-Halle mit drei Plätzen, Gründenmoos mit vier Plätzen und zwei Plätzen in einer Traglufthalle, Wittenbach mit sechs Plätzen). 2005 wurde infolge einer Überbauung die Halle Ost abgebrochen; damit verschwanden zwei gedeckte Plätze. Anstelle der Halle in Wittenbach ist eine Überbauung in Planung, was zur Folge hat, dass sechs Plätze in naher Zukunft verschwinden werden. Der Verkauf dieser Halle ist bereits seit Ende 2011 entschieden, unter der Voraussetzung, dass die Umzonung rechtskräftig und die Baubewilligung erteilt werden.



Deshalb ist der für eine intakte Vereins- und Jugendförderungsarbeit notwendige Tennisbetrieb für den Tennisclub St.Gallen bereits mittelfristig nicht mehr gesichert - das Mietverhältnis in Wittenbach konnte vom TC St.Gallen nur noch vom 1.10.2012 bis zum 30.4.2013 verlängert werden.

Es ist bekannt, dass der Tennisclub Falkensteig ebenfalls den Bau einer Tennishalle (mit drei Plätzen) bereits zur Baureife vorangetrieben hat. Mit der Erstellung der Tennishalle des TC St.Gallen (mit vier Plätzen) kann also nur die oben erwähnte Lücke geschlossen werden.

## **2.2 Situation Tennisclub St.Gallen**

Der Tennisclub St.Gallen ist an der Gatterstrasse 10 in St.Gallen Rotmonten domiziliert und verfügt an diesem Ort über insgesamt neun Tennisplätze sowie einen etwas kleineren Übungsplatz für die Ausbildung. Der Tennisclub St.Gallen ist mit Gründungsjahr 1899 wohl der älteste Tennisclub in der Ostschweiz und gemessen an seiner Mitgliederzahl der grösste Club innerhalb des Regionalverbandes Ostschweiz Tennis RVOT. 1995 ist das neue Clubhaus eingeweiht worden; dieses hat die Gesamtanlage aufgewertet und zum Erfolg des Clubs in den vergangenen Jahren beigetragen. Der Club zählt 599 Mitglieder (Tendenz zunehmend) mit 11 Minis, 153 Schülern und Schülerinnen und 13 Auszubildenden. Die Anlage wird auch durch den Universitätssport genutzt.

Sämtliche Plätze der Tennis-Anlage sind Aussen-Plätze und entsprechend ist der Betrieb zwingend auf das Sommerhalbjahr ab Anfang Mai bis Mitte Oktober beschränkt; die Benutzung der Plätze ist unsicher und stark von der Witterung abhängig. Der Nachwuchsförderung wird traditionell eine grosse Bedeutung geschenkt. Zwei angestellte Trainer unterrichten die tennisbegeisterten Juniorinnen und Junioren das ganze Jahr über. Die Trainings der ca. 160 Juniorinnen und Junioren sind im Sommer bei schlechter Witterung mit grossem organisatorischem Aufwand und Engagement involvierter Eltern in die Tennishalle Wittenbach zu verlegen.

Die Tennishalle Wittenbach wird derzeit mit einem befristeten Pachtvertrag durch den TCSG betrieben, um den Juniorenbetrieb sicherzustellen. Der Vertrag läuft im Frühling 2013 aus. Die Halle Wittenbach ist stark sanierungsbedürftig und dürfte in absehbarer Zeit an Bauinvestoren veräussert werden. Der Betrieb und Unterhalt von zwei räumlich getrennten Anlagen ist zudem nur dank zusätzlichem Einsatz des Clubvorstandes und einer eigens gebildeten Betriebsgruppe möglich. Diese Situation ist für den Club und die Mitglieder zunehmend unbefriedigend.

Damit wird der Beschluss der Clubleitung verständlich, Lösungsmöglichkeiten für einen Ganzjahresbetrieb zu suchen. Eine ausserordentliche Mitgliederversammlung beauftragte im



Herbst 2005 die Architekten mit der Ausarbeitung eines Projektes für eine weitgehend ins Erdreich abgesenkte Tennishalle mit vier Plätzen. Auf dem Dach der Halle kommen vier neue Aussenplätze zu liegen, welche die bestehenden Plätze ersetzen.

Es war von Anfang an klar, dass die Finanzierung dieses Projektes die finanziellen Möglichkeiten des Tennisclubs übersteigen wird. Durch den Verzicht auf drei Aussenplätze ergibt sich eine Landreserve, die veräussert werden soll und damit einen Teil an die Finanzierung der Tennishalle beitragen kann.

### **2.3 Beurteilung aus sportlicher Sicht**

Eine neue, öffentlich nutzbare, unterirdische Tennishalle auf Stadtgebiet fördert den Tennissport und erlaubt Synergien in mehrfacher Hinsicht. Die Halle unweit des Zentrums ist mit dem öffentlichen Verkehr leicht erreichbar. Sie erleichtert den Einstieg für Tennisinteressierte und steigert das Renommé der Sportstadt St.Gallen. Fahrten für Juniorinnen und Junioren und von Hallenspielerinnen und Hallenspielern, vor allem im Winterhalbjahr, entfallen oder verkürzen sich stark. Die unterirdische Halle wird als Bau kaum wahrgenommen werden, zumal auf dem Dach wieder vier Aussenplätze in gleicher Ausrichtung wie heute erstellt werden. Die Nutzung durch den Universitätssport verhilft zu einer konstanten Belegung tagsüber und erlaubt es der Universität, ein vielfältiges, attraktives Sportangebot anzubieten. Ostschweiz Tennis zeigt Interesse an einer Teilbelegung für das Nachwuchsförderungsprojekt U8 als Trainingsstützpunkt.

### **3 Zonenplanänderung und Landerwerb durch die Stadt (Parzelle Nr. 2869)**

Mit dem Projekt des Tennisclubs St.Gallen wird im öffentlichen Interesse Wohnbauland gewonnen. Die Stadt hat mit der Zonenplanänderung und dem bereits beschlossenen und abgemachten Landerwerb dazu auch schon die Voraussetzungen geschaffen. Der Erwerb des Baulandes ist an den Vorbehalt gekoppelt, dass die Finanzierung der Tennishalle zustande kommt.

Die Parzelle Nr. 2869, welche durch die Umzonung der Wohnzone W2 zugeteilt wurde, umfasst 2'928 m<sup>2</sup>. Eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Dietrich / Untertrifaller / Stäheli diente als Basis für eine Landwertberechnung, welche einen Preis pro Quadratmeter von rund CHF 662 ergeben hat. Mit dem TCSG wurde Erwerbspreis von CHF 666 pro Quadratmeter ausgehandelt, was einen Preis von CHF 1'950'000 für das gesamte Grundstück ergibt. Die Höhe des vor rund fünf Jahren verhandelten Verkaufspreises ist für diese Region der Stadt als marktkonform zu bezeichnen. Der Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes wird vom TCSG zur Finanzierung des Hallenbaus verwendet.



Mit dem Erwerb des Grundstückes Nr. 2869 kann das städtische Grundstück Nr. 3416, welches alleine nur eingeschränkt überbaubar ist, in idealer Weise arrondiert werden. Im grösseren Umkreis sind nur noch vereinzelte unüberbaute Grundstücke vorhanden. Mit dem Kaufgeschäft würden insgesamt rund 7'000 Quadratmeter wertvolles und zusammenhängendes Bauland an bester Lage geschaffen. 5'540 Quadratmeter könnten innert kurzer Frist überbaut werden und sind bereits sehr gut erschlossen. Die restlichen 1'475 Quadratmeter sind im Baurecht, welches bis 2068 dauert, durch die Stadt an einen Dritten abgegeben worden (Parzelle 5524).

## **4 Finanzierung**

### **4.1 Anlagekosten**

Der Bau der neuen Tennishalle wird durch den TCSG bzw. dessen Architekten auf CHF 8,5 Mio. veranschlagt (Total der Anlagekosten ohne Bauland). Die Tragbarkeit der Investition ist gemäss den Berechnungen des TCSG gegeben, wenn die Stadt für den Bau ein zinsgünstiges, langfristiges Darlehen gewährt. Die Steigerung der Attraktivität der gesamten Anlage durch den Hallenbau und insbesondere die künftige Nutzung im Ganzjahresbetrieb wird dem Club die für die Verzinsung und Amortisation des Darlehens notwendigen Mittel in die Kasse bringen.

### **4.2 Eigenfinanzierungsmöglichkeiten Tennisclub St.Gallen**

Das durch den TCSG bebringbare Eigenkapital beziffert sich auf rund CHF 3,5 Mio. und setzt sich wie folgt zusammen:

Verkauf Parzelle 2896 an die Stadt St.Gallen	CHF 1'950'000
Verkauf einer weiteren Parzelle an Dritte	CHF 620'000
Sport-Toto-Beitrag (vgl. Ziffer 5.3)	CHF 400'000
Darlehen und Spenden Clubmitglieder	CHF 540'000
Total	CHF 3'510'000

### **4.3 Kantonale Unterstützung / Sport-Toto**

Gemäss den Sport-Toto-Beitragsrichtlinien der IG St.Galler Sportverbände beträgt der Sport-Toto-Beitrag bei der für den Bau der geplanten Halle vorgesehene Bausumme der Sport-Toto-Beitrag maximal CHF 400'000, falls die Eigenleistung des Vereins 20 Prozent der anrechenbaren Kosten übersteigt. Diese Bedingung erfüllt der TCSG. Der Beitrag wurde dem TCSG definitiv zugesichert.



#### 4.4 Städtische Finanzierungshilfe / Darlehen

Ohne städtische Finanzierungshilfe ist das Neubauprojekt für den TCSG finanziell nicht tragbar. Mit einem langfristigen, zinsgünstigen Darlehen soll deshalb die Stadt die Realisierung der neuen Tennishalle ermöglichen. Das Darlehen wird durch den TCSG verzinst und amortisiert und darum durch die Stadt im Finanzvermögen geführt.

Das Darlehen der Stadt St.Gallen an den TCSG wird auf CHF 5'000'000 festgesetzt und zu den folgenden Konditionen gewährt:

Laufzeit: 40 Jahre

Zins: 1,5 %

Die Indikatoren zeigen für die Langfristzinsen noch tiefere Indikatoren an. Die Halle wird die Lebensdauer von 40 Jahren mit ihren wesentlichen Bestandteilen sicher erreichen. Die Stadt bzw. die öffentlichen Hand im Allgemeinen verfolgt mit ihren Vermögensbestandteilen nur beschränkt Renditeziele. Es stehen andere Ziele im Vordergrund, in diesem Falle die Gesundheits- und Sportförderung bzw. die Gewinnung von Bauland für Wohnzwecke, welches in der Stadt St.Gallen an attraktiven Lagen nur noch schwer zu finden ist.

Annuität: CHF 167'136 (nachsüssig)

Sicherheiten: Das Darlehen der Stadt wird im Grundbuch besichert (Grundpfandverschreibung).

#### 4.5 Tragbarkeit

Der TCSG rechnet damit, dass durch die Vermietung der Halle und dem Ganzjahresbetrieb das Betriebsergebnis des Clubs vor Zinsen und Abschreibungen von derzeit rund CHF 100'000 auf CHF 350'000 gesteigert werden kann. Insbesondere die Vermietung der Hallenplätze im Winterhalbjahr wirkt ertragssteigernd und sichert die Zukunft des Clubs. Die Tragbarkeit der Investition bzw. der damit verbundenen Zins- und Amortisationszahlungen ist aufgrund der vorliegenden Zahlen ausgewiesen:

<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen</b>	<b>CHF 350'000</b>
Abschreibung Clubhaus (weitere 20 J. / Basis 1,0 Mio.)	CHF 50'000
Abschreibung Halle (40 Jahre / Basis 8,5 Mio.)	CHF 213'000



<b>Abschreibung Bauten</b>	<b>CHF 263'000</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen</b>	<b>CHF 87'000</b>
Zinsen Hypothek Clubhaus	CHF 25'000
Zinsen Darlehen Stadt St.Gallen	CHF 42'000
<b>Zinsen Fremdkapital</b>	<b>CHF 67'000</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>CHF 20'000</b>
<b>Cash flow brutto (Ergebnis plus Abschreibungen)</b>	<b>CHF 283'000</b>
Amortisation Hypothek Clubhaus	CHF 25'000
Amortisation Darlehen Stadt St.Gallen	CHF 125'000
Kleininvestitionen	CHF 50'000
<b>Freier Cash flow</b>	<b>CHF 83'000</b>

## 5 Gesamtbeurteilung aus öffentlicher Sicht

Der Bau der Anlage mit Tennishalle und Aussenplätzen wird es dem Tennisclub St.Gallen ermöglichen, seine sportlichen Aktivitäten ohne Einschränkungen auf das ganze Jahr auszuweiten und reduziert seine Abhängigkeit von anderen Hallen in der Umgebung, deren Bestand in den letzten Jahren unter Druck gekommen ist und weiter abnehmen wird. Die Stadt St.Gallen wird mit dem TCSG über ein mit moderner Infrastruktur ausgestattetes Tenniszentrum an gut erreichbarer Lage verfügen, welches die Funktion der Stadt als Sportstadt nachhaltig unterstreichen wird. Die Gewinnung von Bauland an einer sehr attraktiven und gut erschlossenen Lage ist ein Gewinn für die Stadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

Der Stadtpräsident:  
Scheitlin

Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilage:  
- Situationsplan

zu benachrichtigen:  
- Heinz Bolli, Präsident Tennisclub St.Gallen, Schwendistr. 17, 9032 Engelburg  
- Kristofer Roelli, Leiter Sponsoring Tennisclub St.Gallen, Hasenwiesweg 2, 9010 St. Gallen

