

Vorlage Stadtparlament

Datum 16. Januar 2018
Beschluss Nr. 1293
Aktenplan 271.31 Paul-Grüninger-Stadion

Paul-Grüninger-Stadion; Erweiterung Clublokal

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Projekt für die baulichen Anpassungen des Clublokals im Kostenbetrage von CHF 411'000 wird zugestimmt und dafür ein entsprechender Verpflichtungskredit erteilt.

1 Ausgangslage

In den Jahren 2005/2006 wurde die Sportanlage Krontal umfassend saniert und erweitert. So wurde das Tribünengebäude aus dem Jahr 1959 saniert und die Anlage um ein neues Garderobengebäude mit integriertem Clublokal erweitert, in dessen Untergeschoss gleichzeitig ein Strassenwärterstützpunkt erstellt werden konnte. Die Sportanlage erhielt den Namen „Paul-Grüninger-Stadion“. Paul Grüninger ist mit dem Club im Jahr 1915 Schweizer Meister geworden, hat den Club in den zwanziger und dreissiger Jahren zweimal präsidiert und sich im Zweiten Weltkrieg als Flüchtlingshelfer verdient gemacht.

Als einzige städtische Sportanlage dient das Paul-Grüninger-Stadion ausschliesslich einem einzigen Verein, dem SC Brühl. Der traditionsreiche Fussballclub leistet insbesondere in der Jugendarbeit wertvolle Dienste. Die Juniorenabteilung des SC Brühl umfasst über 400 aktive Sportlerinnen und Sportler. In der Saison 2009 / 2010 stieg der SC Brühl in die Challenge League auf, worauf das Stadion an die geltenden Bestimmungen der Swiss Football League angepasst werden musste.

Zu diesem Zeitpunkt hatte das Clublokal mit einem Angebot auch für das Quartier bereits Restaurantcharakter angenommen. Es bietet mit seinem grossen Gasträum auch Platz für private Feierlichkeiten. Da das Lokal jedoch nicht auf einen derartigen Betrieb ausgelegt ist, hat die vom Club gestellte Betreiberin diverse Kühl- und Küchenmöbel aufgestellt. Dadurch wurde der Gasträum entsprechend verkleinert. Der neu geschaffene, nicht abgeschlossene Raum wurde als Vorbereitungsküche und Lagerraum zweckentfremdet. Ausserdem wurden die WC-Anlagen als zusätzlicher Lagerraum genutzt.

Das Clublokal „Kronen-Lounge“ erfreut sich bei den Clubmitgliedern, beim Quartier und anderen städtischen Nutzenden einer immer grösseren Beliebtheit. Der Bedarf an einem über die Funktion als Clublokal hinausgehenden Betrieb hat sich über die Jahre ausgewiesen. Die Anpassung der bestehenden Verträge an die neue Gebührenordnung für Vereine bietet nun die Gelegenheit einer neuen,

erweiterten Restaurantsituation gerecht zu werden. Für die Clublokalbenützung wurde bislang kein gesonderter Betrag ausgewiesen. Der Mietzins für das Clublokal wird nun im angepassten Gesamtvertrag separat ausgewiesen.

2 Projekt

Das bestehende Clublokal wird mit angemessenen baulichen Eingriffen zu einem funktionsfähigen Restaurationsbetrieb umgebaut. Dieser soll den aktuellen Bestimmungen zur Lebensmittelhygiene Folge leisten. Der Gastraum wird zugunsten der Küche, der Kühlzelle und des Lagerraums um eine Strukturachse verkleinert. Durch den optimierten Lagerraum können die bestehenden WC-Anlagen wieder vollständig als solche genutzt werden. Die KÜcheneinrichtung, welche im Ursprungsprojekt vom SC Brühl finanziert worden ist, wird teilweise und unentgeltlich übernommen und zu einer Warmspeisen-Gastroküche ergänzt.

Die bestehende Lüftungsanlage in der Küche ist aufgrund ihrer Leistung nicht für die Zubereitung von warmen Speisen ausgelegt. Die fehlende Zuluft wird heute provisorisch über ein dauerhaft offen stehendes Fenster in der Küche gewährleistet. Um das Lokal als Restaurant ordnungsgemäss betreiben zu können, benötigt die Lüftungsanlage zwingend eine Erweiterung. Diese Auflage ist bereits in der bestehenden Baubewilligung formuliert. Die konzeptionell überarbeitete Küche würde auch allfälligen Folgebetreibern die Möglichkeit bieten, ein Restaurant professionell zu führen.

Die bestehende Elektrounterverteilung wird erweitert und die Restaurantküche mit einem eigenen Verteilerschrank ausgerüstet. Damit ist die Absicherung der Elektrogeräte wieder gewährleistet. Das Mobiliar des Gastraumes wird übernommen. Lediglich das Buffet wird anders positioniert und angepasst. Die zulässige Personenbelegung des Restaurants darf aus brandschutztechnischen Gründen maximal 100 Personen betragen (Gäste und Personal). Dieses würde z.B. gewährleistet durch 95 Gäste und fünf Restaurantmitarbeitende. Anderenfalls würde ein zusätzlicher Ausgang Richtung Parkplatz notwendig.

Der vom SC Brühl im Jahr 2010 durch Eigenmittel erstellte Terrassenanbau erhält mit fest installierten Sonnenschirmen einen Sonnenschutz, der dem Erscheinungsbild der Anlage gerecht wird.

3 Ökologie

Es wird darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wiederverwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Bei der Wahl der Baustoffe wird auf eine ressourcenschonende Herstellung und Verarbeitung geachtet. Sie sollen langlebig, schadstoffarm, einfach auszubauen und zu entsorgen sein. Die Materialwahl erfolgt nach den Kriterien von Eco-Bau, einer gemeinsamen Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, der Kantone und Städte mit Empfehlung zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

4 Kosten

Für die Ausführung ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP	Arbeitsgattung	CHF
2	Gebäude	210'000
21/22	Rohbau 1 und 2	41'000
23/24/25	Elektro- / Lüftungs- /Sanitäranlagen	105'000
27/28	Ausbau 1 und 2	28'000
29	Honorare	36'000
3	Betriebseinrichtungen	131'000
34/35	Kühlzelle / Kücheneinrichtung	131'000
4	Umgebung	24'000
41/42	Sonnenschutz	24'000
5	Baunebenkosten	4'000
6	Reserven	30'000
7	Bauherrenleistung	12'000
1-7	Total (inkl. 8 % MWST)	411'000

5 Amortisation der Investition

Die nachstehende Tabelle stellt die Amortisationsberechnung für die zu tätigen Investitionen dar.

Investition	411'000	CHF
davon (wertvermehrender) Investitionsanteil	70	%
in Franken	290'000	
Aktueller Referenzzinssatz	1.5	%
Zinssatz für Berechnung; Wertvermehrung	6.0	%
Amortisationszeit	30	Jahre
Amortisation (Aufschlag) pro Jahr	17'400	CHF
Grundmiete Restaurant	6'600	CHF
Wertvermehrender Anteil	17'400	
Mietzins Restaurant pro Jahr, exkl. Heiz- und Nebenkosten	24'000	CHF

6 Mietzinsen und Nebenkosten

Der neue Mietvertrag für das Paul-Grüniger-Stadion sieht einen jährlichen Mietzins von CHF 57'400 vor. Der Mietzins, der vierteljährlich im Voraus zu je CHF 14'350 geschuldet ist, setzt sich folgendermassen zusammen:

Sportanlage (Platzmiete für Training und Meisterschaftsbetrieb)	CHF	28'000
Restaurant (Grundmiete und wertvermehrender Investitionsanteil)	CHF	24'000
Bandenwerbung	CHF	4'000
Parkplätze	CHF	1'400

Wie oben aufgeführt, wurde mit dem Sportclub SC Brühl St.Gallen für das Restaurant ein jährlicher Mietzins von CHF 24'000, exkl. Heiz- und Nebenkosten vereinbart. Dieser Betrag wurde anhand einer dafür durchgeführten Mietwertanalyse festgelegt, welche von einem externen Immobilienspezialisten berechnet wurde. Vereinbart wurde zudem eine sogenannte Indexmiete, welche die Anpassung des Mietzinses an die Teuerung ermöglicht.

Die Betreiberin des Restaurants muss in der Betriebsführung auf die Nutzung als Clublokal und die entsprechenden Club-Anlässe Rücksicht nehmen. Deshalb wurde auf eine umsatzabhängige Miete verzichtet. Mit der vereinbarten Mietzinshöhe ist durchaus ein direkter Mietzinsvergleich zwischen einem gewöhnlichen Quartierrestaurant und dem Clublokal des SC Brühl möglich. Da es auch als Vereinslokal geführt werden muss, rechtfertigt sich der moderate Mietzins. Dies ist unter anderem der Grund, weshalb darauf verzichtet wird, das Restaurant vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen der Stadt zu übertragen. Dem Club steht es grundsätzlich frei, das Restaurant durch Dritte betreiben zu lassen, wie es bis anhin der Fall ist.

Die Nebenkosten sind mit folgenden festgeschriebenen Mengen in den Mietzinsen für Sportanlage und Restaurant bereits enthalten: 140'000 kWh Gas, 1'300 m³ Wasser, 14'000 kWh Strom/Beleuchtung und 55'000 kWh Strom Garderobengebäude. Diese Deckelung der Verbräuche entspricht rund 85 Prozent der heutigen Bezüge. Der über die obigen Werte hinaus gehende Verbrauch muss vom Verein übernommen werden. Da der Club die Anlage allein nutzt, ist die Festsetzung eines Maximalbezugs im Mietvertrag gerechtfertigt.

7 Nachwuchsförderung

Der Verein hat sich die Nachwuchsarbeit auf die Fahne geschrieben. Seit fast zehn Jahren ist der SC Brühl im Besitz des Labels „Sport-verein-t“, und damit derjenige Verein in der Stadt St.Gallen, der dieses Qualitätslabel am längsten besitzt. Dieses Label erhält nur, wer sich nachhaltig für den Sport einsetzt und Funktionäre, Trainer und Trainerinnen für die anspruchsvolle Arbeit im Nachwuchsbereich sensibilisiert. Allein in seiner im Jahr 2010 gegründeten Fussballschule „Krönli Kids“ trainieren wöchentlich rund 70 Kinder aus unterschiedlichsten Nationen zwischen fünf und sieben Jahren unter der Leitung pensionierter Fussballer mit Trainerlizenz. Der Verein betreibt damit Integrationsarbeit, welche kaum in Franken quantifiziert werden kann.

8 Termine

Der Umbau ist für die Spielpause im Sommer 2018 geplant. Der Baubeginn erfolgt nach dem letzten Heimspiel der 1. Mannschaft des SC Brühl ca. Ende Mai 2018, unter Berücksichtigung der laufenden Meisterschaft. Die Bauzeit beträgt rund zehn Wochen, wovon sechs Wochen vor den Sommerferien und vier Wochen in den Sommerferien. Aufgrund der Vorlaufzeiten und grossen Auslastung der Unternehmer in der Sommerzeit sollten die Aufträge möglichst im ersten Quartal 2018 vergeben werden können. Der neue Mietvertrag soll ab dem 15. August 2018 wirksam werden, so dass dem Betrieb noch Zeit für die Einrichtung bleibt.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Der Stadtschreiber-Stv:
Abderhalden

Beilage:
Situation, Foto, Grundrisse