



Sportanlagen

## **Polysportives Zentrum Ostschweiz (PZO); Stand der Projektierung und Entscheid über das weitere Vorgehen**

### **1 Ausgangslage**

Der Grosse Gemeinderat hat am 21. Mai 2002 und entsprechend der Vorlage des Stadtrates vom 30. April 2002 der Ausarbeitung des Projektes mit Kostenvoranschlag für das Polysportive Zentrum Ostschweiz (PZO) zugestimmt. Die Projektierungskosten von 1,8 Millionen Franken werden von Stadt und Kanton je zur Hälfte getragen, für den städtischen Kostenanteil wurde ein Verpflichtungskredit von Fr. 900'000.– erteilt.

Mit dem PZO soll im Zentrum der Stadt eine gesamtschweizerisch bedeutende neue Sportanlage für die Leichtathletik und andere Hallensportarten erstellt werden. Das neue attraktive Hallenangebot für nationale und internationale Leichtathletikveranstaltungen wird für die Stadt St.Gallen und die Region eine wichtige Sportförderungsstätte und eine interessante Bereicherung im Sinne des aktiven Standortmarketings bedeuten. Die neuen Anlagen des PZO können gleichzeitig die Raumverhältnisse im Schulsport von Stadt und Kanton verbessern; so erhält der Kanton die dringend nötigen Sporthallen für den Schulsport der Gewerblichen Berufsschulen. Für die beiden Turnhallen der Schulhäuser Blumenau und Talhof wird ein zeitgemässer Ersatz geschaffen, die beiden alten Hallen können abgebrochen oder neu genutzt werden. Die Finanzierung des PZO erfolgt entsprechend der vorgesehenen Nutzungen zu gleichen Teilen durch Stadt und Kanton, ebenso sieht das nationale Sportanlagenkonzept (NASAK) einen namhaften Beitrag vor.

Zur Vorbereitung des Projektes wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Siegreich war das Planerteam unter Federführung des St.Galler Architekturbüros Andy Senn. Im Rahmen des Architekturwettbewerbes wurden die Projekte der engeren Wahl einem neutralen Kostenplaner zur Beurteilung der Investitionsgrösse und der Wirtschaftlichkeit übergeben. Die Resultate veranlassten dann das siegreiche Planerteam zu zwei weiteren Kostenstudien.



Die Berechnungen der drei verschiedenen Kostenplaner ergaben sehr unterschiedliche Ergebnisse, es öffnete sich eine „Kostenschere“ von 30 - 55 Millionen Franken für die Sporthalle einschliesslich der Parkieranlage. Zu diesen Kosten sind die Aufwendungen für den Boden und den Ersatz für die medizinisch-soziale Hilfsstelle 1 (MSH1) hinzuzurechnen.

## **2 Ergebnis der bisherigen Projektierungsarbeiten**

Aufgrund dieser hohen Ungewissheit bezüglich der Baukosten sowie deren Finanzierung wurde ein besonderer Projektablauf festgelegt. In einem ersten Projektierungsschritt mit Aufwendungen in der Grössenordnung von Fr. 400'000.– (Fr. 200'000.– städtischer Anteil) wurde die Kostenermittlung vor allem in jenen Bereichen verifiziert, in denen die grössten Unsicherheiten bestehen, so für

- die Baugrunduntersuchungen
- die sportspezifischen Ausstattungen für die 200 m-Rundbahn
- die Statik und generelle Konstruktion
- die Fassadentechnik und Materialisierung.

Der erste Projektierungsschritt wurde Ende September 2002 abgeschlossen, dabei wurden die Kosten für die gesamte Investition für Sporthalle und Tiefgarage mit einer Genauigkeit von +/- 10 % ermittelt. Die Kostenermittlung für alle Arbeitsgattungen ergab folgende Werte:

- Sporthalle            34,2 Millionen Franken
- Parkgarage            6,3 Millionen Franken.

In der Vorlage des Stadtrates vom 30. April 2002 für den Projektierungskredit wurden die mutmasslichen Kosten auf der Grundlage einer Baukostensumme von 40 Millionen Franken wie folgt geschätzt:

- Sporthalle            33,7 Millionen Franken
- Parkgarage            6,3 Millionen Franken

Die Zielwerte wurden somit für die Sporthalle leicht überschritten und für die Parkgarage erreicht. Insgesamt ergibt sich eine Kostensumme in der Grössenordnung von 40 Millionen Franken.



Die ursprünglich aufgrund des Wettbewerbes bestehende „Kostenschere“ von 30 - 55 Millionen Franken konnte somit ausgeräumt werden, der Kostenrahmen liegt im angestrebten Bereich von 40 Millionen Franken.

### **3           Entscheid über die Weiterführung der Projektierung**

In der Vorlage des Stadtrates zur Projektierung vom 30. April 2002 wurden als die beiden Voraussetzungen für die Weiterführung der Projektierung eine gesamte Baukostensumme von max. 40 Millionen Franken einerseits und die Sicherstellung der Finanzierung anderseits festgelegt. Neben den Baukosten für Sporthalle und Parkierung sind die Ersatzkosten für die MSH1 (1,5 Millionen Franken) und die Kosten für den Boden (im städtischen Verwaltungsvermögen) aufzubringen. Beim Projektierungsentscheid wurde der Boden mit 1'000.-/m<sup>2</sup> eingesetzt, was insgesamt 6,3 Millionen Franken ergibt. Aufgrund der nun berechneten Baukosten für die Gesamtanlage kann nun auch die Finanzierungssituation genauer beurteilt werden.

Die Kosten für die Parkgarage sollen, wie bereits in der Projektierungsvorlage ausgeführt, durch einen privaten Investor finanziert werden. In der Zwischenzeit wurde mit zwei potentiellen Investoren verhandelt. Dabei konkretisierte sich eine Zusammenarbeit mit der Parkgarage St.Gallen AG. Dieses Unternehmen, an dem die Stadt massgeblich beteiligt ist, ist Eigentümerin und Betreiberin der Parkgarage Brühltor, die erweitert werden soll, ebenso soll die Parkgarage AG die Parkierungsanlage bei der Fachhochschule (Bahnhof Nord) übernehmen. Der Verwaltungsrat der Parkgarage AG hat die grundsätzliche Bereitschaft zur Übernahme auch der neuen Parkierungsanlage im PZO erklärt, wobei die Regelungen im Einzelnen noch auszuhandeln sind. Vorgesehen ist die Übertragung der Garage zu einem Festpreis von 6,3 Millionen im Stockwerkeigentum auf den Zeitpunkt der Betriebsaufnahme. Die Stadt soll - in Berücksichtigung des gleichzeitigen erheblichen finanziellen Engagements der Parkgarage AG auch im Unteren Brühl und im Bahnhof Nord - eine beschränkte finanzielle Starthilfe für den Betrieb gewähren. Während die Stadt beim Bau der Brühltorgarage eine unbeschränkte Defizitgarantie gewährte, die allerdings nie beansprucht wurde, ist bei der PZO-Garage ein erfolgsabhängiger, auf jährlich maximal Fr. 60'000.- beschränkter Betriebsbeitrag in den ersten fünf Jahren vorgesehen. Ab dem zehnten Betriebsjahr wird ein angemessener Baurechtszins vorgesehen. Mit dieser Lösung mit der Parkgarage AG kann der private Teil des PZO finanziert werden. Weil in den nächsten Jahren der Parkgarage AG grosse Investitionen (Erweiterung Brühltor, Bahnhof Nord und neu auch Parkgarage PZO) entstehen, ist es denkbar, dass die Stadt für das Parkhaus am Bahnhof zu einem späteren Zeitpunkt (zinsgünstige) Darlehen gewähren wird. Dies lässt sich mit dem



öffentlichen Interesse und den wirtschaftlichen Perspektiven, die mit den am Innenstadtrand liegenden Parkhäusern verbunden sind, begründen.

Nach den nun vorliegenden Grundlagen und auf der Basis der dargestellten Bodenbewertung von Fr. 1'000.–/m<sup>2</sup> wären für die Finanzierung der öffentlichen Teile der Anlage folgende Mittel nötig:

- Sporthalle                    34,2 Millionen Franken
- Ersatz MSH1                1,5 Millionen Franken
- Boden                        6,3 Millionen Franken

Demgegenüber stehen folgende vorgesehene Leistungen:

- Bund                        4,0 Millionen Franken
- Kanton                    15,0 Millionen Franken
- Stadt                        15,0 Millionen Franken

Die grundsätzlichen Kostenzusagen von Seiten des Bundes (NASAK-Gelder im Umfang von 4 Millionen Franken) und des Kantons bestehen unverändert. In zeitlicher Sicht ist ein Baubeschluss im Laufe des Jahres 2003 für die weitere Reservierung der NASAK-Mittel erforderlich. Die Beteiligung des Kantons von insgesamt 15 Millionen Franken besteht aus einem Staatsbeitrag von 12 Millionen Franken und einem Beitrag von 3 Millionen Franken aus Sport-Toto-Geldern. Zusätzlich stehen Bundesbeiträge für Turnraum für Berufsbildung in Aussicht.

Der Grosse Gemeinderat hat bei der Behandlung der Projektierungsvorlage einem Antrag zugestimmt, wonach die städtischen Leistungen von 15 Millionen Franken auch einen von der Stadt zu tragenden Bodenwert einschliessen. In der Investitionsplanung der Stadt sind hingegen 15 Millionen Franken für den städtischen Anteil an den Gesamtaufwendungen wie folgt ausgewiesen:

- Ersatz Turnhalle Blumenau 10,5 Millionen Franken
- Ersatz medizinisch-soziale Hilfsstelle 1 (MSH1) 1,5 Millionen Franken
- Standortbeitrag PZO 3 Millionen Franken.

Die Gesamtkosten für Sporthalle, MSH1 und Boden betragen 42 Millionen Franken, wenn an der Bodenbewertung von Fr. 1'000.–/m<sup>2</sup> festgehalten wird. Demgegenüber stehen Finanzierungsleistungen von 34 Millionen Franken. Es ergibt sich so ein Fehlbetrag von 8 Millionen Franken. Dieses Defizit müsste mit Beiträgen Dritter finanziert werden, sofern am Grundsatz der maximalen Belastung der Stadt von 15 Millionen Franken und an der



Anrechnung des Bodenwertes festgehalten wird. Bei einem Verzicht auf den Bodenwert wäre noch ein Defizit von 1,7 Millionen Franken zu finanzieren.

Der Fehlbetrag ist zur Hauptsache auf den eingesetzten Bodenwert zurückzuführen. Der Landwert von Fr. 1'000.-/m<sup>2</sup> entspricht einem marktmässigen Wert, den das Gelände an dieser Lage hätte. In der seinerzeitigen Projektierungsvorlage wurde dieser Marktwert eingesetzt, damit die Einbringung des Bodens als städtische Leistung bei der Berechnung der Drittleistungen mitberücksichtigt wird. Die Stadt erhielte somit als Grundeigentümerin von der „Finanzierungsgemeinschaft“ eine Bodenabgeltung, die eine Reduktion der Nettobelastung der Stadt bewirken würde. Allerdings liegt diese Bodenfläche rechtskräftig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist im Verwaltungsvermögen der Stadt St.Gallen ohne Buchwert eingesetzt. Für eigene, städtische Projekte (z.B. Sportanlagen oder Schulgebäude) wird in solchen Fällen kein Bodenpreis berechnet, da das Verwaltungsvermögen bereits finanziert und abgeschrieben ist. Das PZO wird zwar gemeinsam von Stadt und Kanton finanziert und vom Bund unterstützt, es wird aber durch die Stadt erstellt und betrieben und entspricht sicherlich einem wichtigen städtischen Anliegen. Die Bodenfrage und die Höhe des Bodenwertes kann deshalb als variable, politisch zu bewertende und zu entscheidende Grösse angesehen werden.

Entsprechend den Ausführungen in der Projektierungsvorlage des Stadtrates wurden intensive Gespräche mit möglichen privaten Geldgebern geführt. Es kann heute davon ausgegangen werden, dass private Beiträge zur Verfügung gestellt werden. Es ist aber sicher nicht damit zu rechnen, dass eine Finanzierungslücke in der Grösse, wie sie sich bei einem marktmässigen Bodenwert ergibt, gedeckt werden kann. Für die Entscheidung über die Weiterführung der Projektierung ist deshalb massgebend, ob und in welcher Höhe der stadteigene Boden im Verwaltungsvermögen eingesetzt wird.

Der Stadtrat schlägt deshalb dem Grossen Gemeinderat vor, auf seinen Beschluss in dem Sinne zurückzukommen, als die Beteiligung der Stadt an den Baukosten auf 15 Millionen Franken festgelegt wird. Die Frage einer allfälligen Bodenbewertung ist gesondert zu beurteilen und im Rahmen der Bauvorlage zu entscheiden.

In Anbetracht der Chancen, die sich mit dem PZO für die Stadt St.Gallen und die Region bieten, wäre es in dieser Gesamtsituation zu bedauern, wenn jetzt ein Projektabbruch erfolgen müsste. Eine flexiblere Handhabung der Bodenfrage ermöglicht die Fertigstellung des Projektes mit den bereits beschlossenen Krediten und weitere Abklärungen für zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten.



#### **4        Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem dargestellten weiteren Vorgehen für die Projektierung des Polysportiven Zentrums Ostschweiz (PZO) wird zugestimmt.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

