st.gallen

Stadt St.Gallen
Liegenschaften

Vereinbarung

zwischen der

Politischen Gemeinde St.Gallen
Neugasse 1, 9004 St.Gallen
vertreten durch den Direktor Planung und Bau, Markus Buschor, Stadtrat

und der

FC St.Gallen Event AG und FC St.Gallen AG (nachfolgend FCSG genannt)
Zürcher Strasse 464, 9015 St.Gallen
vertreten durch Matthias Hüppi, Präsident und Ivo Forster, CEO

über

das beschränkte Benützungsrecht am Kunstrasen-Hauptplatz der Sportanlage Espenmoos

Ausgangslage

Die Sportanlage Espenmoos umfasst insgesamt zwei Spielfelder im Espenmoos sowie ein Spielfeld in der Lukasmühle. Mit der Übernahme im Jahr 2008 durch die Politische Gemeinde St.Gallen wird die Anlage als Breitensportanlage zur Verfügung gestellt, wobei seither auch viele Trainings und Meisterschaftsspiele der Frauenteams sowie der U21 Männer des FCSG auf der Sportanlage Espenmoos stattfinden. Um die intensive Nutzung der Plätze weiter steigern zu können, soll auf dem Hauptplatz – derzeit ein Rasenplatz – ein Kunstrasenplatz realisiert werden. Im Falle der Realisierung des Kunstrasenplatzes wird dem FCSG für diesen ein beschränktes Benützungsrecht eingeräumt. Die Parteien vereinbaren in diesem Zusammenhang folgendes:

Vereinbarung

1. Die Politische Gemeinde St.Gallen räumt dem FCSG ein beschränktes Benützungsrecht für den auf dem Hauptplatz vorgesehenen Kunstrasen der Sportanlage Espenmoos gemäss beiliegendem Situationsplan ein. Der beiliegende Situationsplan ist dabei ein integraler Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung. Die Erneuerung und Umrüstung vom heutigen Naturrasenspielfeld in einen Kunstrasen ist in den Jahren 2024/25 geplant.

2. Die Finanzierung der Erneuerung und Umrüstung des heutigen Spielfelds in einen Kunstrasen, sowie dafür notwendige Nebenarbeiten, erfolgt durch die Politische Gemeinde St.Gallen. Die Gesamtkosten belaufen sich gemäss Vorprojekt auf CHF 3'240’000. An die Kosten für die Erneuerung und Umrüstung des heutigen Rasenspielfeldes in einen Kunstrasen auf dem Hauptplatz beteiligt sich der FCSG im Umfang von pauschal CHF 500'000 (inkl. MWST).

3. Die städtische Dienststelle Stadtgrün (SGR) bezieht den FCSG in die Detailplanung des Kunstrasens (u.a. steht dem FCSG ein Mitspracherecht bei der Ausführungsqualität des Kunstrasens zu) mit ein. Der Entscheid über die Ausführungsqualität obliegt aber alleine der Stadt St.Gallen. Die vom FCSG erbrachten Planungsleistungen für die Ausarbeitung des Vorprojekts in der Höhe von CHF 12'000 sind den Anlagekosten der Erneuerung und Umrüstung vom Platz zu einem Kunstrasen anzurechnen. Im Falle einer Nichtrealisierung des Umbauvorhabens zu einem Kunstrasen wird der bis zum Negativentscheid angefallene Planungsaufwand zu einem Viertel durch den FCSG und zu Dreiviertel von der Politischen Gemeinde St.Gallen getragen.

4. Mit der einmaligen pauschalen Entschädigung von CHF 500'000 inkl. MWST ist das mit dieser Vereinbarung eingeräumte beschränkte Benützungsrecht finanziell abgegolten. Dem FCSG werden aber die Gebühren für die effektive Belegung gemäss Gebührentarif für die Benutzung von Schulräumen, Sport- und Aussenanlagen (SRS 211.61) jährlich durch Infrastruktur Bildung und Freizeit (IBF) in Rechnung gestellt.

5. Das beschränkte Benützungsrecht des Hauptplatzes zugunsten des FCSG beinhaltet folgendes: Der FCSG ist an Werktagen (Montag - Freitag) tagsüber bis längstens 18.45 Uhr berechtigt, den Hauptplatz zu Trainingszwecken zu nutzen. Nutzungen des Hauptplatzes am Wochenende durch den FCSG sind nicht vorgesehen (ausgenommen Meisterschafts-, Cup- und Freundschaftsspiele, welche sich nach der Prioritätenordnung Art. 28 des Spielfelder Wettspielreglement SFV richten) oder Bedürfen der vorgängigen Absprache mit dem Platzwart der Sportanlage Espenmoos. Der FCSG erstellt nach Bedarf (mindestens halbjährlich) zusammen mit dem IBF einen Plan mit den effektiven Nut-zungszeiten des Kunstrasenplatzes. Dem FCSG fällt somit einzig ein beschränktes Benützungs-recht für den Hauptplatz (künftiger Kunstrasen) der Sportanlage Espenmoos zu. Dies bedeutet,dass auf die Bedürfnisse der übrigen Benutzenden gebührend Rücksicht zu nehmen ist und eine ausserplanmässige Benützung des Platzes einer vorgängigen Abstimmung mit der Politischen Ge-meinde St.Gallen, Abteilung IBF, verlangt. Die Platzzuteilung erfolgt durch den Platzwart vor Ort.
Im Übrigen stellt die Politische Gemeinde St.Gallen den Hauptplatz unter der Woche ab 18.45 Uhr sowie am Wochenende dem Breitensport zur Verfügung. Die Nachwuchsmannschaften des FCSG (U19 und jünger) gelten als Breitensportmannschaften. Diesen Mannschaften wird der Kunstrasenplatz auch noch nach 18.45 Uhr für Trainings zur Verfügung gestellt.

6. Der FCSG verpflichtet sich, den Hauptplatz ausschliesslich für eigene Zwecke zu nutzen und nicht Dritten zur Verfügung zu stellen. Für Ausnahmen wird vorgängig das Einverständnis der Politischen Gemeinde St.Gallen eingeholt.

   Unter die Nutzung für eigene Zwecke nach Absatz 1 fallen die Aktivitäten der 1. Mannschaften Damen und Herren sowie die U21 Mannschaft.

7. Der neue Kunstrasenplatz ist mit der notwendigen Rücksicht zu beanspruchen und stets sauber zu halten. Der FCSG befreit die Politische Gemeinde St.Gallen als Eigentümerin von jeder Haftung für Schäden, die ihm oder Dritten aus der Nutzung des Platzes durch den FCSG entstehen. Der FCSG ist verpflichtet, sich gegen solche Risiken angemessen versichern zu lassen.

8. Nach Fertigstellung des Kunstrasens bleibt die Politische Gemeinde St.Gallen für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Plätze der Sportanlage Espenmoos zuständig. Dazu zählt die Wartung der gesamten Infrastruktur wie der Kunstrasen, die Tore inkl. Ballnetz, die Eckfahnen, die Beleuchtung, die technischen Einbauten, die Einzäunung, der Ballfang inkl. allfälligem Sichtschutz, die Betreuerkabinen, die Anzeigetafel, die Spielfeldmarkierung etc. In Absprache mit SGR kann eine allfällige Unterstützung des FCSG bei Unterhaltsmassnahmen geregelt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Kunstrasenschicht ab Erstellungsdatum eine Mindestnutzungsdauer von 12 Jahre aufweist. Nach Ablauf der Mindestnutzungsdauer erneuert die Politische Gemeinde St.Gallen die Kunstrasenschicht auf eigene Kosten, sofern sich die Parteien nicht auf eine spätere Auswechslung einigen. Sollte der FCSG aus Qualitätsgründen vor Ablauf dieser 12 Jahre eine Auswechslung der Kunstrasenschicht ersuchen, so hat er sich an den Kosten der vorzeitigen Sanierung zu beteiligen. Für die Zustandsabklärung wird eine unabhängige Stelle zur Beurteilung beigezogen. Der Entscheid über eine vorzeitige Auswechslung der Oberfläche obliegt dabei einzig der Politischen Gemeinde St.Gallen als Eigentümerin. Der FCSG hat bei der Wahl des Ersatzes des Kunstrasens ein Mitspracherecht.

9. Die gesamte Infrastruktur, ausser allfällige mobile Bauten / Anlagen des FCSG, verbleibt auch nach der Erneuerung / Umrüstung des Rasenspielfeldes in einen Kunstrasenplatz im Eigentum der Politischen Gemeinde St.Gallen.

10. Für Pflege und Unterhalt (inkl. Reparatur) des Kunstrasenspielfeldes ist die Politische Gemeinde St.Gallen zuständig. Der Umfang der Massnahmen obliegt der Stadt und wird witterungsbedingt festgelegt. Die Ausführung der Massnahmen wird mit dem FCSG koordiniert. Es sind tagsüber die notwendigen Zeitfenster für SGR oder Dritte durch den FCSG zur Verfügung zu stellen. Als Pflegemassnahmen im Sinne dieses Vertrages gelten insbesondere:
    - Beseitigung von Verunreinigungen
    - allfälliges Einbringen von Granulat auf dem Kunstrasen

11. Die vorliegende Vereinbarung wird fest abgeschlossen und endet nach 25 Jahren nach rechtskräftig erteilter Baubewilligung für das Kunstrasenfeld ohne zusätzliche schriftliche Kündigung.

    Die Politischen Gemeinde St.Gallen als Eigentümerin der Sportanlage Espenmoos hat erstmals nach 10 Jahren Vertragslaufzeit und anschliessend immer jeweils nach 5 Jahren ein ausserordentliches Kündigungsrecht, welches mit einer vorgängigen Kündigungsfrist von 12 Monaten geltend gemacht werden kann.
    Im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung durch die Politische Gemeinde St.Gallen hat sie dem FCSG die Pauschalentschädigung (vgl. Ziff. 4) respektive allfällige beim vorzeitigen Austausch des Kunstrasenteppichs angefallenen Kosten (vgl. Ziff. 8) anteilig linear rückzuerstatten.

12. Sollte nach Ablauf der Vertragsdauer der FCSG unverändert Bedarf am Hauptplatz haben, wird eine Verlängerung des beschränkten Benützungsrechts durch die Politische Gemeinde St.Gallen geprüft und kann im gegenseitigen Einverständnis eine neue Vereinbarung mit einer neuen Kostenbeteiligung ausgehandelt werden. Ein Anspruch auf eine Verlängerung des Benützungsrechts besteht nicht.

13. Die Anlage Espenmoos befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist dem Verwaltungsvermögen der Politischen Gemeinde St.Gallen zugeteilt, weshalb ein Verkauf dieses Grundstücks gegenwärtig ausgeschlossen ist. Sollte die Politische Gemeinde St.Gallen das Grundstück wider Erwarten dennoch veräussern oder anderweitig auf Dritte übertragen, verpflichtet sich die Politische Gemeinde St.Gallen, diese Vereinbarung einem Rechtsnachfolger respektive einer Rechtsnachfolgerin zu überbinden.

14. Diese Vereinbarung ersetzt alle bisherigen, allfällig zwischen den beiden Parteien abgeschlossenen Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Benützung des Hauptplatzes der Sportanlage Espenmoos.

15. Diese Vereinbarung erhält nur Gültigkeit, wenn
    - der Stadtrat dem Stadtparlament die entsprechende Kreditvorlage für die Erneuerung und

Umrüstung unterbreitet
- das Stadtparlament der Kreditvorlage zustimmt
- die Baubewilligung für das Projekt rechtskräftig wird

16. Diese Vereinbarung wird in zwei Originalen ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten je ein Exemplar für ihre Akten.

St.Gallen, im Mai 2024

Politische Gemeinde St.Gallen
Direktion Planung und Bau

_____
Markus Buschor, Stadtrat

FC St.Gallen Event AG und FC St.Gallen AG

_____	_____
Matthias Hüppi, Präsident	Ivo Forster, CEO

Situationsplan