

## Sportanlagen

**Projektierungskredit für das Polysportive Zentrum Ostschweiz (PZO); städtischer Anteil****1 Ausgangslage**

Die Leichtathletik hat in der Stadt St.Gallen eine grosse Tradition - neben den bestehenden Aussenanlagen z.B. im Neudorf fehlt es aber an einer Halle mit der speziellen Infrastruktur für diese Sportart. Defizite bestehen in dieser Beziehung aber auch andernorts; so findet sich in der ganzen Schweiz keine permanente 200m-Rundbahn in einer Mehrfachsporthalle. Ein attraktives Hallenangebot für nationale und internationale Leichtathletikveranstaltungen würde für die Stadt St.Gallen und die Region eine wesentliche Sportförderungsstätte und damit eine interessante Bereicherung im Sinne des aktiven Standortmarketings bedeuten. Das nationale Sportanlagenkonzept (NASAK) sieht für die Ostschweiz den entsprechenden Bedarf vor und hat dafür auch Bundesgelder reserviert, allerdings mit zeitlicher Befristung. In der Stadt St.Gallen ist mit dem Standort Steinachstrasse der Nachweis für die Realisierung einer Leichtathletikhalle erfolgt. Mit dem polysportiven Zentrum Ostschweiz (PZO) kann im Zentrum der Stadt eine gesamtschweizerisch bedeutende neue Sportanlage erstellt werden, die gleichzeitig den nötigen Raum für den Schulsport von Stadt und Kanton zur Verfügung stellt.

Das PZO wird für Stadt und Region ein Manko an Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten für die Leichtathletik beheben und mit der Rundbahn neue Möglichkeiten eröffnen. Es wird aber auch für andere Hallensportarten, so z.B. Hallenfussball und Tennis, zur Verfügung stehen und polysportiv nutzbar sein. Die neue Sportanlage wird den Schulen, für Vereinstrainings und für Veranstaltungen dienen. In den nächsten Jahren ist ohnehin Ersatz für die Turnhalle der Schulhäuser Blumenau und Talhof erforderlich. Das PZO kann gleichzeitig diese Schulbedürfnisse abdecken. Zudem wird das PZO für den Schulsport der Gewerblichen Berufsschulen, der Universität und der Fachhochschulen Verwendung finden und so auch Raumbedürfnisse im Interesse des Kantons abdecken. Bei der Finanzierung der Sportanlage

ist deshalb grundsätzlich eine Kostenteilung zwischen Stadt und Kanton vorgesehen.

Im Rahmen der Standortevaluation für ein polysportives Zentrum mit regionalem und überregionalem Benützerkreis hat es sich gezeigt, dass der Standort an der Steinachstrasse bei den jetzigen Turnhallen und der alten OLMA-Halle, zentrumsnah zwischen Stadtpark und OLMA- Ausstellungsgelände gelegen, ideale Voraussetzungen bietet. Er ist sowohl durch den öffentlichen Verkehr als auch für den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Durch die nahen Bushaltestellen an der Rorschacher Strasse und der St.Jakob Strasse ist das geplante Zentrum für einen Grossteil der Stadtbevölkerung mit dem Bus bequem zu erreichen. Der Standort verbessert auch die Sportmöglichkeiten für die nahe gelegenen Schulen und bietet im Zentrum der Stadt eine neue Möglichkeit für verschiedenste Veranstaltungen. Zudem stehen rasch erreichbare Verpflegungs- und Unterkunftsmöglichkeiten zur Verfügung.

Am Standort Steinachstrasse kann die bestehende Dreifachturnhalle – die ohnehin sanierungsbedürftig ist – in die neue Sportanlage integriert werden. Mit dieser Lösung ergeben sich vor allem für den Schul- und Vereinssport markante Verbesserungen der Raumangebote im Zentrum der Stadt mit einem neuen, eigentlichen sportlichen Trainings- und Veranstaltungszentrum.

Das PZO wird für Schulsport, für Sportlerinnen und Sportler erstellt. Möglichkeiten bestehen aber auch für andere öffentliche Zusatznutzungen. Interessante Synergien werden sich mit der unmittelbaren Nähe zum geplanten Mummenschanz-Theater und auch zum Volksbad ergeben.

## **2 Anforderungen aus sportlicher Sicht**

Das NASAK ermittelte für die Ostschweiz einen Bedarf für eine Mehrfachturnhalle mit 200m-Rundbahn mit 4 - 6 Einzelbahnen, spezieller Infrastruktur für alle Hallendisziplinen der Leichtathletik, einer polysportiv nutzbaren Hallenfläche sowie einer variablen Zuschauerkapazität von 1'500 – 3'000 Sitzplätzen samt den notwendigen ergänzenden Räumlichkeiten. Als eigentliche und minimale NASAK-Vorgaben gelten die Rundbahn mit vier Laufbahnen und 1'500 fixen Zuschauerplätzen, erweiterbar für andere Sportarten mit variablen Lösungen bis auf maximal 3'000 Plätze. Im Weiteren ist die wettkampftaugliche Hallenhöhe für die geforderten Ballsportarten jeweils über mindestens einem Spielfeld einzuhalten.

Es besteht in Stadt und Kanton ein qualitatives und quantitatives Manko an Schulsportanlagen. Die Mehrfachsporthalle soll aufgrund der schulischen Bedürfnisse in vier Hallensektoren aufgeteilt werden können, welche bei Bedarf unabhängig vom Trainingsbetrieb auf der



Rundbahn oder Teilen davon genutzt werden können. Zusätzlich wird für den Schulsport ein Ausdauer- und Kraftraum sowie ein Gymnastikraum gebraucht, wobei dieser auch als Mehrzweckraum für Theorie, Schulung oder Wettkampfbüro genutzt werden kann.

Gemäss Vereinsbefragung im Rahmen der Sportstättenplanung für die Stadt St.Gallen besteht Bedarf für eine zusätzliche Sport-, Trainings- und Veranstaltungshalle mit Zuschauerinfrastruktur sowie für zusätzliche Turnhallen für den Vereinssport.

Auch die Sportverbände sind an zusätzlichen Möglichkeiten für Trainingszusammenzüge und die Durchführung von nationalen und internationalen Wettkämpfen interessiert. Von Freitag bis Montag Mittag soll die Anlage in erster Priorität für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Die übrige Zeit wird am Tag durch den Schulsport und am Abend durch die Vereine genutzt werden.

### **3 Projektwettbewerb**

Die vorstehenden Ausführungen zur Ausgangslage und zu den aktuellen Interessen von Sport, Schulen und Vereinen zeigen, dass die Idee eines polysportiven Zentrums Ostschweiz am idealen Standort Steinachstrasse für Stadt und Region eine Chance darstellt. Die Realisierung wird durch die Möglichkeit, NASAK-Gelder einzusetzen, erleichtert. Deshalb entschlossen sich der Stadtrat und die Regierung des Kantons, die Vorbereitung für das PZO einzuleiten und aufgrund der bestehenden Vorgaben einen offenen Projektwettbewerb durchzuführen.

Der Wettbewerb fand unter der Leitung des städtischen Hochbauamtes und mit Trägerschaft von Stadt, Kanton und der IG-St.Galler Sportverbände statt. Insgesamt wurden 59 Wettbewerbsprojekte eingereicht. Siegreich war das Planerteam unter Federführung des St.Galler Architekturbüros Andy Senn.

Das Preisgericht beurteilte das Siegerprojekt wie folgt:

„Mit diesem Wettbewerbsbeitrag wird eine Planungsarbeit vorgelegt, die aufzeigt, wie die schwierige Bauaufgabe an diesem Ort überzeugend gelöst werden kann. Bestechend dabei sind die klug, sparsam und gekonnt eingesetzten Mittel, die letztlich zu einem klaren, eindeutigen und dem Bauvorhaben angemessenen Ausdruck (Innen und Aussen) führen. Dieser Entwurf bezieht sich nicht auf die schon sattsam bekannten Bilder, sondern ist erfunden für dieses Raumprogramm und eingepasst für diesen empfindlichen Ort in der Mitte der Stadt St.Gallen“.

In der Beilage ist der Beschrieb des Siegerprojektes aus dem Jurybericht wiedergegeben. Im Rahmen der Projektierung wird dieser Vorschlag weiterentwickelt, verbessert und den



kostenmässigen Gegebenheiten (z.B. bezüglich des Raumprogrammes) angepasst werden.

Schon im Rahmen des Architekturwettbewerbs wurden die Projekte der engeren Wahl einem neutralen Kostenplaner zur Beurteilung der Investitionsgrösse und Wirtschaftlichkeit übergeben. Die Resultate veranlassten dann das siegreiche Planerteam zu zwei weiteren Kostenstudien. Die Resultate aller drei verschiedenen Kostenplaner ergaben eine Kostenschere von ca. 30 Mio. bis 55 Mio. Franken. Eine derartige Differenz muss nun im Rahmen der weiteren Projektierungsarbeiten näher untersucht und eingegrenzt werden. In Anbetracht der anstehenden Investitionssummen ist die Entscheidung über eine Realisierbarkeit aus finanzieller Sicht dann zu treffen, wenn ausreichend genaue Informationen vorliegen.

#### **4 Projektierungskosten**

Die dargestellte Kostenschere muss zu einem besonderen Projektierungsablauf führen. Es muss sichergestellt sein, dass während der Projektierungsphase im richtigen Zeitpunkt, das heisst bei genügend Informationen, über die Fortführung oder aber die Einstellung der Arbeiten entschieden werden kann. Es wird deshalb vorgeschlagen, für die gesamten Projektierungsaufwendungen die nötigen Kredite bei Stadt und Kanton zu beschliessen, hingegen ein zweistufiges Vorgehen in Aussicht zu nehmen:

Mit Aufwendungen in der Grössenordnung von Fr. 400'000.– soll im ersten Schritt die Kostenermittlung vor allem in jenen Bereichen verifiziert werden, in denen die grössten Unsicherheiten bestehen, so für die

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

Der Kostenrahmen des Projektes muss im Hinblick auf die „Kostenschere“ aus dem Wettbewerbsverfahren überprüft und gestrafft werden. Im ersten Projektierungsschritt muss deshalb eine kritische Beurteilung des Raumprogrammes bezüglich der Notwendigkeit der einzelnen Angebote für die künftigen sportlichen Zwecke vorgenommen werden.

Die Kostengenauigkeit für die gesamte Investition wird auf  $\pm 10\%$  ermittelt. Die Honorare für den ersten Schritt werden unter einem Kostendach vergeben. Die Kostentragung erfolgt durch Stadt und Kanton je zur Hälfte. Ein schliesslich ausgearbeitetes Vorlagenprojekt soll den SIA-Vorgaben entsprechen (ca. 35 % Teilleistung nach SIA 102).



Dieser erste Teilschritt erfordert folgende Aufwendungen:

Honorar Architekt und Kostenplaner	Fr. 220'000.--
Honorar Bauingenieur	Fr. 40'000.--
Honorar Spezialisten	Fr. 100'000.--
Geologie, Bauphysik, Akustik, Fassadenplanung, HLKSE	
Nebenkosten	Fr. 12'000.--
Mehrwertsteuer (7.6 %)	Fr. 28'000.--

**Total (1. Schritt)**

**Fr. 400'000.--**

=====

Auf der Grundlage der Ergebnisse dieses ersten Schrittes ist sodann über das weitere Vorgehen, also die Einleitung des im folgenden dargestellten zweiten Schrittes oder aber den Abbruch der Projektierungsarbeiten zu entscheiden. In diesem zweiten Schritt fallen folgende Kosten an:

Honorar Architekt und Kostenplaner	Fr. 840'000.--
Honorar Bauingenieur, Spezialisten, Bauphysik, Akustik, Fassadenplanung, HLKSE, Nebenkosten	Fr. 460'000.--
Mehrwertsteuer (7.6 %)	Fr. 100'000.--

**Total (2. Schritt)**

**Fr. 1'400'000.--**

=====

Für die gesamten Projektierungsarbeiten ist somit ein Verpflichtungskredit für den städtischen Anteil von Fr. 900'000.-- erforderlich.

## 5 Finanzierung

Die Kostenschätzungen durch die drei Kostenplaner ergaben, wie ausgeführt, eine „Kostenschere“ von ca. 30 bis 55 Mio. Franken. Dies betrifft die Baukosten der neuen Sportanlage einschliesslich einer unterirdischen Parkieranlage. Nicht in diesen Summen enthalten sind die Kosten für den Boden, der in den Berechnungen mit Fr. 6,3 Mio. eingesetzt ist. Im Weiteren sind die Ersatzkosten für die Medizinisch-Soziale-Hilfsstelle (MSH 1) von Fr. 1,5 Mio. dazuzurechnen, für die ein neuer Standort zu realisieren ist.

Von den baulichen Gesamtaufwendungen werden ca. Fr. 6,3 Mio. auf die Parkieranlage entfallen. Eine Aufstellung der mutmasslichen Kosten auf der Grundlage einer Baukostensumme von 40 Mio. Franken für die Sporthalle und die Parkieranlage ergibt somit folgendes Bild.



Baukosten Sporthalle	Mio. Fr.	33,7
Baukosten Parkierung	Mio. Fr.	6,3
Ersatz MSH 1	Mio. Fr.	1,5
Boden	Mio. Fr.	6,3
<b>Total</b>	<b>Mio. Fr.</b>	<b>47,8</b>

Die Finanzierung erfolgt durch eine kantonale Leistung von insgesamt 15 Mio. Franken, wovon 3 Mio. Franken IG-Toto Gelder darstellen. Die NASAK-Beiträge des Bundes betragen 4 Mio. Franken. Für die Parkierungsanlage unter dem PZO muss eine private Trägerschaft und Finanzierung gefunden werden.

Die städtischen Beiträge sind in der Investitionsplanung wie folgt vorgesehen:

Ersatz Turnhalle Blumenau (62.5040.927)	Fr. 10'500'000.–
Ersatz Medizinisch-Soziale-Hilfsstelle 1 (MSH 1) der Stiftung Suchthilfe (62.5039.965)	Fr. 1'500'000.–
Standortbeitrag PZO (62.5653.910)	Fr. 3'000'000.–

Diese Aufwendungen der Stadt von 15 Mio. Franken können dem PZO angerechnet werden und entsprechen somit den kantonalen Leistungen. Für die Finanzierung - wiederum auf der Basis von Baukosten für Sporthalle und Parkierung von Fr. 40 Mio. - ergibt sich somit folgende Übersicht:

Bund	Mio. Fr.	4,0
Kanton	Mio. Fr.	15,0
Stadt	Mio. Fr.	15,0
Parkierung (privat)	Mio. Fr.	6,3
<b>Total</b>	<b>Mio. Fr.</b>	<b>40,3</b>

Für die Gesamtfinanzierung fehlen somit auf dieser angenommenen Kostenbasis Fr. 7,5 Mio.. Die genaue Höhe dieser Finanzierungslücke wird sich in der Projektierungsphase ergeben. Es wird Aufgabe von Stadt und Kanton während der Projektierung sein, auf tiefere Kosten hinzuwirken bzw. die noch fehlenden Mittel durch Regionsbeiträge, Spenden, Sponsoring und aus anderen privaten Quellen bereitzustellen.

## 6 Zwischenentscheid

Aus finanzrechtlichen Gründen soll bei Stadt (Grosser Gemeinderat) und Kanton (Regierung) der Kredit für die Durchführung der gesamten Projektierung eingeholt werden. Der Stadtrat wird aber, zusammen mit der Regierung des Kantons, und nach Orientierung der Geschäfts-



prüfungskommission und der Baukommission, nach den Ergebnissen des ersten Projektierungsschrittes über die Fortsetzung der Projektierung entscheiden. Voraussetzung für die Weiterführung und den Abschluss der Projektierung mit dem zweiten Projektierungsschritt ist eine gesamte Baukostensumme von max. 40 Mio. Franken und die Sicherstellung der restlichen Finanzierung durch Drittgelder. Andernfalls wird auf die Realisierung des PZO verzichtet und die Projektierung abgebrochen.

## **7 Termine**

Die Realisierung des PZO ist an die NASAK-Gelder des Bundes geknüpft. Der Bund verlangt bis Anfang 2003 ausreichende Gewissheit über die Realisierung des Vorhabens, damit die Reservation der NASAK-Gelder bestehen bleibt. Die Projektierung muss deshalb unverzüglich erfolgen. Die Abklärungen mit dem Bund über den genauen Zeitplan und die nötigen Termine für die politischen Entscheidungen sind noch im Gange. Ziel ist der Abschluss der Projektierung noch im Jahre 2002. Ein allfälliger realistischer Baubeginn wird im Jahre 2004 zu erwarten sein.

## **8 Anträge**

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Ausarbeitung eines Projektes mit Baukosten für die Projektierung des polysportiven Zentrums Ostschweiz (PZO) im Kostenbetrage von Fr. 1'800'000.– wird zugestimmt und für den städtischen Kostenanteil ein Verpflichtungskredit von Fr. 900'000.– erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziff. 6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Beilagen:  
Grundriss Erdgeschoss  
Beschrieb des Siegerprojektes

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Konto: 62.5040.927

