



Sportanlage Buechenwald; Allwetterplatz Erneuerung

1. Ausgangslage

Der bestehende Allwetterplatz (Grus-Sandbelag) in der Sportanlage Buechenwald ist 1985/1986 erbaut worden und zeigt Abnutzungs- und zum Teil auch Zerfallserscheinungen. Bis anhin konnte der Platz jeweils behelfsmässig repariert und damit bedingt spielbar gemacht werden. Angesichts des jetzigen Zustandes erklärt ihn die Sportplatzkommission des Schweizerischen Fussballverbandes jedoch als nicht mehr wettspieltauglich. Einerseits bilden die Mängel eine erhebliche Verletzungsgefahr für die Spieler und andererseits lässt der desolate Zustand des Belages (ablösende Beschichtung und auflösende Tragschicht) kein reguläres Spiel mehr zu. Ebenso ist auf Grund der abgenützten oder fehlenden Linienmarkierungen eine Spielleitung kaum mehr möglich. Im Weiteren ist auch die Entwässerung nicht genügend gewährleistet.

Dem Parlament wurde 2001 der Projektierungskredit für das „Kleinstadion Buechenwald“ beantragt. Dieses hätte im Endausbau neben Tribüne und Garderoben auch weitere Nebenräume wie Clublokal und Geräteräume enthalten sowie den Stadioneingang aufwerten sollen. Das Parlament hat an der Sitzung vom 4. September 2001 den Projektierungskredit abgelehnt. In Anbetracht der Notwendigkeit solcher Massnahmen wurde der Stadtrat beauftragt, so bald als möglich „die notwendige Sanierung der Garderoben und Weiteres“ durchzuführen.

Überprüft wurde daher insbesondere auch die Vorgehensweise zur Erreichung des Zieles einer benutzerfreundlichen Sportanlage mit zeitgemässer Infrastruktur. Im Gegensatz zum „grossen Wurf“ Kleinstadion wird nun angestrebt, das Ziel in kurz-, mittel- und langfristigen Schritten zu erreichen und in einzeln realisierbare „Bausteine“ (Garderoben, Geräteräume, Clublokal, Eingangssanierung, Spielfeldsanierung, Tribünen etc) aufzugliedern, welche jedoch zwingend auf das Gesamtkonzept abgestimmt sein müssen.

Der Garderobenneubau und die Erneuerung der Infrastruktur Sporthalle (Foyer-Aufstockung) wurden als erste Bausteine im Jahre 2004 realisiert. Die Sanierung des Allwetterplatzes ist nun der nächste Baustein. Dieser ist wichtig, um den Mannschaften insbesondere in der Vorsaison auch bei schlechtem Wetter geeignete Trainingsmöglichkeiten zu bieten. Dies entlastet zudem die Rasenfelder, welche bei solchen Verhältnissen über Gebühr strapaziert werden.

Als Belag für Allwetterplätze wird heute anstelle der früher üblichen Sandplätze zumeist ein Kunstrasenbelag gewählt. Bezüglich der Grösse ist zu entscheiden, ob auf dem Platz neben Trainings auch Meisterschaftsspiele durchgeführt werden sollen. Für letzteres sind Mindestgrössen vorgegeben, einerseits für untere Ligen (58 x 90 m für 2. Liga und tiefer), andererseits für obere Ligen (64 x 100 m für 1. Liga und höher). Auch diese Nutzungsmöglichkeit würde bei schlechtem Wetter zu einer Entlastung des Rasenspielfeldes führen.

Erstes Ziel soll sein, den Allwetterplatz vielseitig nutzbar zu machen. Neben dem Spitzenfussball sollen auch die übrigen Fussballteams, der Breitensport, die Nachwuchsmannschaften davon profitieren können. Auf diese Weise soll die Sportanlage Buechenwald zu einem wichtigen Eckpfeiler des Freizeitangebotes in Gossau werden, entsprechend dem Anspruch der Leitsätze der Stadtentwicklung: Gossau - die Erlebnisstadt und Gossau - die familienfreundliche Stadt.

2. Gegenüberstellung möglicher Sanierungsvarianten

Folgende Varianten für mögliche Sanierungen wurden geprüft.

	Ausführungsart	Grösse	Bemerkungen	Richtofferte ca. CHF
1	a) Sanieren des bestehenden Platzes	52x92 m (wie best.)	Kosten tief Sandbelag ungünstig, Wenig nachhaltig Platzgrösse ungenügend Entwässerung ungelöst	100'000
1	b) Sanieren des bestehenden Platzes inkl. Entwässerung	52x92 m (wie best.)	Kosten tief Sandbelag ungünstig, Wenig nachhaltig Platzgrösse ungenügend	170'000
2	a) Umbau des Platzes auf Kunstrasen	52x92 m (wie best.)	Kosten mittel, Platzgrösse ungenügend Entwässerung ungelöst	380'000
2	b) Umbau des Platzes auf Kunstrasen inkl. Entwässerung	52x92 m (wie best.)	Kosten mittel Platzgrösse ungenügend	440'000
3	Umbau des Platzes auf Kunstrasen, vergrössern auf wettspieltaugliches Mass (2. Liga und tiefer)	58x90 m (inkl. Umrandung; 64x96m)	Kosten hoch Platzgrösse befriedigend Nachhaltige Lösung	730'000
4	Umbau des Platzes auf Kunstrasen, vergrössern auf wettspieltaugliches Mass (1. Liga und höher)	64x96 m (inkl. Umrandung; 70x106m)	Kosten hoch Platzgrösse ideal Nachhaltige Lösung	1'530'000
5	Neubau Kunstrasenfeld (1. Liga und höher) Anstelle eines best. Platzes (z.B. Platz 2), bedingt Ersatz Rasenspielfeld	64x100 m (inkl. Umrandung; 70x106m)	Kosten sehr hoch Platzgrösse ideal Nachhaltige Lösung.	1'530'000 + Kosten neues Rasenfeld 400'000

Diese Zahlen sind lediglich Vergleichskosten, sie basieren auf Richtofferte Unternehmer vom Juni 2004

Bei den in der obigen Tabelle aufgeführten Massen handelt es sich um die Spielfeldgrösse. Für das effektive Platzmass ist allseitig ein 3 m breiter Streifen als Sicherheitszone dazuzuschlagen, dies ist in den in Klammern aufgeführten Massen berücksichtigt.

Mit der Evaluation der Varianten hat der Stadtrat das Büro FBK Fürer Bergflödt Köppel, Gossau beauftragt, welche die Arbeiten in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Grünenfelder + Lorenz AG, St. Gallen und der Spezialfirma Wolf Hunziker AG, Basel ausgeführt haben.

Bereits in einer früheren Phase zeigte sich, dass die Varianten 1 und 2 nicht zu befriedigen vermochten. Der Platz hätte auf diese Weise mittels Flickarbeiten wohl wieder kurzfristig benutzbar gemacht werden können, eine dauerhafte Lösung wäre dies jedoch nicht gewesen. Ausserdem schränken die zu geringen Platzmasse die Nutzungen ein. Für die Variante 5 hätte ein bestehendes Rasenspielfeld, beispielsweise Platz 2 oder Platz 3 aufgegeben werden müssen. Als Ersatz für dieses hätte an einem neuen Standort ein weiteres Rasenspielfeld geschaffen werden müssen, was einen Landerwerb bedingt hätte. Dies erschien unrealistisch. So standen letztlich die Varianten 3 und 4 im Vordergrund.

Diese beiden Varianten wurden detailliert geprüft. Dies war schon deshalb erforderlich, weil an dieser Lage äusserst vielfältige Rahmenbedingungen zu beachten und entsprechende Vorabklärungen zu treffen waren. In Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben waren dies insbesondere: Zonierung, Waldabstand, Gewässerabstand und die Grundwasserschutzzone der Grundwasserfassung Schwimmbad. Diese Fragen mussten vorgängig mit den zu-

ständigen kantonalen Ämtern geklärt werden. In Bezug auf die Konstruktion galt es, die Lage zu optimieren. Eine möglichst weitgehende Nutzung des Unterbaus des bestehenden Allwetterplatzes war aus wirtschaftlichen Überlegungen anzustreben, zu berücksichtigen war ferner die Topografie und die relativ schattige Lage am Waldrand.

Für die Lebensdauer eines solchen Platzes ist für den Oberflächenbelag eine Grössenordnung von 5 - 7 Jahren anzunehmen, der Unterbau hingegen soll so beschaffen sein, dass er 3 - 4 Generationen von Oberflächenbelägen überdauert.

Die detaillierte Gegenüberstellung dieser Varianten zeigte folgendes Bild:

Kriterium	Variante 3 Grösse 58 x 90 m (64 x 96 m)	Variante 4 Grösse 64 x 96 m (70 x 106 m)
Lage / Platzbedarf	Weitgehend im Bereich best. Allwetterplatz	Infolge der grösseren Breite Verschiebung nach Osten erforderlich
Zonierung	Liegt vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, keine Umzonung erforderlich	Liegt teilweise in der Zone Übriges Gemeindegebiet, vermutlich Erstellen trotzdem ohne Umzonung möglich.
Waldabstand	Einhalten ordentlicher Waldabstand (15 m) möglich, Für Anlagen evtl. Reduktion auf 10 m möglich > anzustreben.	Einhalten ordentlicher Waldabstand nicht möglich, Für Anlagen evtl. Reduktion auf 10 m möglich > anzustreben.
Gewässerabstand	Eingehalten	eingehalten
Grundwasserschutzzone	Vollständig ausserhalb Grundwasserschutzzone	Liegt im Randbereich der Schutzzone S3, bauliche Massnahmen erforderlich.
Nutzung Unterbau best. Allwetterplatz	Zu ca. 90% möglich	Infolge Verschiebung nach Osten nur zu ca. 60% möglich
Folgen für weitere Sportstättenplanung	Auf Konzept Sportstättenplanung abgestimmt Rationelle Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen möglich.	Konzept Sportstättenplanung ist anzupassen, weitere langfristig geplante Rasenfelder müssten ebenfalls nach Osten verschoben werden, verbunden mit erhöhtem Platzbedarf.
Nutzung für Fussballklub	Meisterschaftsspiele für 2. Liga und tiefer möglich, Trainings(spiele) möglich.	Meisterschaftsspiele für alle Ligen möglich.
Topografie	Mit natürlicher Terraingestaltung möglich	z.T. Stützmauern erforderlich
Kosten aufgrund Offerten	Kosten ca. 1.4 Mio. CHF	Kosten ca. 1.8 Mio. CHF

Die Nachteile der Variante 4 (Kosten, Auswirkungen Konzept Sportstättenplanung) vermögen deren unbestreitbare Vorteile (vielseitigere Nutzung, Möglichkeit der Vermarktung) nicht aufzuwiegen. Diese Variante entspricht somit ausschliesslich dem Wunschbedarf. Mit der Variante 3 erhält die Sportanlage Buechenwald die erwünschte zukunftsgerichtete Lösung, welche sich vermehrt am Breitensport orientiert. Dies schliesst eine Vermarktung und die Nutzung für Trainingsspiele - auch für obere Ligen - keineswegs aus.

Eine Optimierung der Lage des Platzes gemäss Variante 3 (Lage im eingezonten Gebiet, kein Tangieren der Grundwasserschutzzone, Waldabstand, Nutzung Unterbau best. Allwetterplatz) hat zur Folge, dass auch auf die Option einer späteren Vergrösserung des Platzes (im Sinne von Variante 4) verzichtet werden muss. Müsste diese offen gehalten werden, würde dies eine Verschiebung des Platzes nach Osten bedingen und hätte Mehrkosten im Bereich von CHF 100'000 - 200'000 zur Folge.

Aus diesem Grunde beantragt der Stadtrat die Ausführung der Variante 3, ohne Offenhalten der Option auf eine spätere Platzvergrösserung. Im Folgenden wird ausschliesslich von dieser ausgegangen.

Der Fussballklub Gossau wurde über die gewählte Variante in Kenntnis gesetzt. Er teilt grundsätzlich die Haltung des Stadtrates, ihm ist vor allem der Breiten- und Jugendfussball ein Anliegen.

3. Konstruktion / Ausführungsvarianten

Durch diesen Grundsatzentscheid kann im Bereich der neuen Anlage der Koffer des bestehenden Allwetterplatzes in der Stärke von ca. 28 cm als Bestandteil einer Tragschicht weitgehend wieder verwendet werden. Zudem wird im Bereich der Neuanlage die Kunststoffschicht von ca. 4 cm nicht entfernt. Lediglich das Sand-Gummigranulat des alten Platzes muss abgeführt und entsorgt werden. Genau untersucht werden muss die Entwässerung. Erst in der Ausführungsphase wird sich zeigen, ob eine Reinigung genügt, oder ob allenfalls ein Ersatz dieser Leitungen erforderlich ist. Diese - ungünstigere - Variante ist in den Kosten berücksichtigt. Falls der günstigere Fall eintritt, würden sich hier Einsparungen ergeben.

Der Unterbau besteht im Wesentlichen aus einem Kieskoffer und einer Tragschicht. Auf letzterer wird der Kunstrasen verlegt. Sie kann entweder gebunden (Drainasphalt) oder ungebunden (Kiesplanie) sein. Das Ingenieurbüro empfiehlt eine gebundene Tragschicht mit Drainasphalt, da diese in Bezug auf Wasserdurchlässigkeit deutlich bessere Voraussetzungen bietet.

Bezüglich Oberbaus werden auf dem Markt verschiedene Systeme von Kunstrasen angeboten. Während früher Massivkunstrasen (1. Generation) und danach sandverfüllte Systeme (2. Generation) zum Einsatz gelangten, werden heute praktisch nur noch Kunstrasen der sogenannten 3. und 4. Generation verlegt. Bei der 3. Generation (verfülltes System) handelt es sich um einen Kunststofffloor, der in eine Trägerschicht eingewoben ist und mit Gummigranulat und Quarzsand verfüllt wird, welches als elastische Schicht die Dämpfung übernimmt und den Floor aufrecht hält. Allerdings macht das Amt für Umweltschutz gegenüber verfüllten Systemen im Bereich von Grundwasserschutz zonen Vorbehalte. - Beim Kunstrasen der 4. Generation ist der Floor unverfüllt. Die Dämpfungsschicht wird durch eine Kunststoffplatte, die unter der Trägerschicht des Floors liegt, gebildet. Damit sich der Floor nicht ablegt, muss wöchentlich aufgebürstet werden.

Die Waldnähe und die eher schattige Lage ist nach Angaben des Spezialbüros Wolf Hunziker AG, Basel nicht grundsätzlich problematisch, es ist jedoch vermehrt mit Ablagerungen in Form von Laub, Tannennadeln, Blüten, Staub etc. zu rechnen. Aus diesem Grunde wird empfohlen, für den Oberbau ein System zu wählen, welches eine einfache Reinigung (Tiefenreinigung, z.B. auch mit Trottoirreinigungsmaschine) ermöglicht. Bei verfüllten Systemen ist dies nicht möglich, die Verfüllung verdichtet sich mit den Verschmutzungen zu einer kompakten Masse, damit erhöht sich die Gefahr einer unerwünschten Vermoosung. Für den Allwetterplatz wird daher das unverfüllte Floor-System gemäss 4. Generation mit Platten in Grössen von 150/150 cm vorgeschlagen. Bezüglich Unterhaltskosten ist das unverfüllte System (ca. CHF 9'000/Jahr) gegenüber dem verfüllten System (ca. CHF 27'000/Jahr) deutlich wirtschaftlicher.

Wegen der Lage am Waldrand wird im Frühjahr mit längerer Schneelage und mit Vereisung zu rechnen sein. Aus diesem Grunde wird der Schneeräumung für die Benutzbarkeit eine wichtige Rolle zukommen. Diese kann jedoch maschinell erfolgen. Trotzdem wird der Platz im Frühjahr tendenziell später benutzbar sein.

Diesem Umstand könnte mit einer Bodenheizung entgegengewirkt werden. Die Abklärung dieser Option ergab folgendes:

- Für eine Bodenheizung ist es wichtig, dass der Wärmefluss möglichst ungehindert erfolgen kann. Eine Asphalt-Tragschicht bietet dafür ungünstige Voraussetzungen. Daher müsste auf eine ungebundene Tragschicht ausgewichen werden, was sich wiederum nachteilig auf die Versickerung auswirkt.
- Erfahrungen für einen solchen Aufbau fehlen weitgehend. Gemäss Auskunft des Sportstättenplaners wurde ein beheizter Allwetterplatz mit diesem System in Berlin erstellt. Bei Rasenplätzen stellt sich das Problem des Schichtaufbaus weniger, bei grösseren Stadien mit Nutzung für den Spitzenfussball ist der Einbau einer Heizung häufig.
- Die Heizleitungen sind mit Frostschutzmittel der Giftklasse 4 gefüllt. Unmittelbar angrenzend an eine Grundwasserschutzzone ist dies problematisch.

- Infolge der konstruktiven Auswirkungen sind Kostenschätzungen relativ schwierig abzugeben. Die Mehrkosten dürften jedoch im Rahmen von CHF 300'000 bis 500'000 liegen.
- Aufgrund des Energiegesetzes wäre eine Flächenheizung im Freien seit der Revision des kantonalen Energiegesetzes im Juli 2001 wieder möglich. Prinzipiell gilt aber der Grundsatz einer effizienten und rationellen Nutzung von Energie.

Der Stadtrat beantragt aus diesen Gründen, auf die Option Platzheizung zu verzichten.

Vorgesehen ist ebenfalls eine Umzäunung des Platzes, welche gleichzeitig als Ballfang dient. Die Beleuchtung ist mit einem 4-Masten-System vorgesehen.

Auf der Längsseite Süd und Querseite Ost wird die Umgebung so angepasst, dass es Sitzmöglichkeiten für Zuschauer gibt. Damit wird die Höhendifferenz ideal überbrückt und eine gute Einfassung des Platzes erreicht. Im direkten Umfeld muss der Zugang der neuen Situation angepasst werden.

Die verbleibende Fläche des bestehenden Allwetterplatzes (ca. 650 m²) soll so instand gestellt werden, dass sie als Sauberkeitszone (Einlaufen, Schuhwechsel) benutzt werden kann.

4. Anlagekosten

In der Investitionsrechnung für das Budget 2005 sind CHF 750'000 eingestellt. Dieser Betrag basierte auf der Richtofferte eines Sportplatzbauers vom Juni 2004. Der Betrag war unter Berücksichtigung der Ergebnisse der oben geschilderten detaillierten Untersuchung und der gesetzlichen Vorgaben allerdings deutlich zu tief angesetzt. Der Grund ist der, dass die Richtofferte des Sportplatzbauers ausschliesslich einen neuen Belag auf örtlich ergänztem Unterbau und Nutzung der bestehenden Infrastruktur (Beleuchtung) vorgesehen hat. Das Anliegen einer nachhaltigen Lösung - insbesondere auch in Bezug auf Entwässerung und Unterbau - sowie die geschilderten Randbedingungen führten zu einer grundsätzlichen Neubeurteilung.

Die Kostenzusammenstellung zeigt folgendes Bild:

Anlagekosten

A) Baustelleneinrichtung	CHF	10'000
B) Abbruch und Demontage	CHF	48'000
C) Bauarbeiten für Werkleitungen	CHF	17'000
D) Erdarbeiten	CHF	337'000
E) Kanalisationen und Entwässerungen	CHF	77'000
F) Spez. Beläge (unverfülltes System)	CHF	665'000
G) Anpassung Beleuchtung	CHF	88'000
H) Ballfänge, Umzäunung	CHF	31'000
I) Honorare	CHF	45'000
<hr/>		
Total Anlagekosten exkl. MwSt.	CHF	1'318'000
Mehrwertsteuer 7.6 %	CHF	100'000
<hr/>		
Total Anlagekosten inkl. MwSt.	CHF	1'418'000

5. Finanzierung / jährliche Kosten

Kapitalfolgekosten (in CHF)	Kosten 1. Jahr	Kosten 10. Jahr
Abschreibung über 10 Jahre (degressive Abschreibung)	142'000	55'000
Verzinsung 5 % vom durchschnittlich eingesetzten Kapital	38'000	38'000
Betriebs- und Unterhaltskosten	9'000	9'000
Total jährliche Kosten inkl. MwSt.	189'000	102'000

In dieser Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt sind allfällige Sport-Toto-Beiträge. Die entsprechenden Anträge werden durch den Fussballclub gestellt.

So soll der FC Gossau verpflichtet werden, dem Kanton St. Gallen bzw. der IG St. Galler Sportverbände als damit beauftragtes Organ ein Subventionsgesuch für den Allwetterplatz einzureichen. Dies ist damit zu begründen, dass die Anlage neben dem FC Gossau auch anderen Vereinen (z.B. Firmensport) sowie Auswahlmannschaften des Verbandes für Trainings und Spiele zur Verfügung steht. Der Stadtrat erwartet einen Beitrag in der Höhe von 10 % der Baukosten. Zudem ist durch den FC Gossau eine Eigenleistung von min. CHF 10'000 (Bar- und Arbeitsleistungen) zu erbringen. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen Stadt und Fussballclub ist noch abzuschliessen. Der Stadtrat wird den Baukredit erst freigeben, wenn der Sport-Toto-Beitrag und die Eigenleistung des FC gesichert sind.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Genehmigung des Baukredites durch das Parlament wird die Ausführungsplanung in Zusammenarbeit mit den Beteiligten (FC Gossau, IG Sport) in Angriff genommen. Die Ausschreibung erfolgt gemäss Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen. Die Realisierung ist bis Herbst 2006 geplant.

Der deutlich höhere Finanzbedarf für den Allwetterplatz bringt es auch mit sich, dass die Sanierung von Platz 1 und ein allfälliger Tribünenersatz in der Sportstättenplanung zwar weiterhin enthalten sind, in der Finanzplanung aber zurückgestuft werden. Dies entspricht dem Grundsatz, die Investitionen in erster Priorität auf den Breitensport auszurichten.

7. Verfahren

Der Kreditantrag obliegt nach Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum, weil der Kostenvorschlag zwischen CHF 1'000'000 und 4'000'000 liegt. Stimmt das Stadtparlament dem Kreditantrag zu, wird anschliessend das Referendumsverfahren durchgeführt.

Antrag

Für die Erneuerung des Allwetterplatzes Buechenwald (Kunstrasenplatz) wird ein Kredit von CHF 1'418'000 inkl. MwSt. genehmigt.

Stadtrat