



Vorlage an den Grossen Gemeinderat

vom 30. September 2003 Nr. 3832

Sportanlagen

Polysportives Zentrum Ostschweiz (PZO); Baubeschluss und städtischer Kostenanteil**0 Zusammenfassung und Übersicht**

Mit dem Polysportiven Zentrum Ostschweiz PZO wird in der Stadt St.Gallen ein attraktives Hallenangebot für nationale und internationale Hallenleichtathletik- und andere Sportveranstaltungen geschaffen, gleichzeitig wird für die Stadt und die Region ein seit langem ausgewiesener und dringender Bedarf nach Turnraum für den Schulsport abgedeckt. Mit dem PZO wird eine bedeutende Sportförderungsstätte erstellt und eine interessante Bereicherung im Sinne des aktiven Standortmarketings realisiert.

Das nationale Sportanlagenkonzept des Bundes (NASAK) sieht für die Ostschweiz den entsprechenden Bedarf vor. Die dafür vorgesehenen Bundesgelder sind reserviert, allerdings sind diese zeitlich befristet im Hinblick auf einen Baubeschluss in diesem Jahr.

Bereits mit der Projektierung wurde die Zusammenarbeit und die gemeinsame Finanzierung von Stadt und Kanton verankert. Die Projektierungskosten wurden hälftig geteilt. Der Grosse Gemeinderat hat am 21. Mai 2002 den städtischen Anteil für den Projektierungskredit für das PZO beschlossen. Im Februar 2003 wurde der Grosse Gemeinderat über den Stand der Projektierung orientiert und erteilte seine Zustimmung zum weiteren Vorgehen, insbesondere zur Frage der Baulandbewertung.

Die Projektierung ist abgeschlossen. Das Bauprojekt und der Kostenvoranschlag liegen vor, ebenso konnte die Finanzierung der Baukosten gesichert werden. Die Gesamtbaukosten für den Neubau und die gleichzeitige Integration und Sanierung der Steinachhalle belaufen sich auf 41,10 Mio. Franken (ohne Projektierungskosten).

An die zu finanzierende Summe von 41,10 Mio. Franken leistet der Bund Beiträge in der Höhe von 4 Mio. Franken (NASAK) und 2,3 Mio. Franken als Beitragsleistung für den Berufsschulsport durch das Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT). Weitere 6,3 Mio. Fran-



ken werden durch den Privatinvestor der Parkierungsanlagen (Parkgarage St.Gallen AG) beigesteuert. Der Kanton St.Gallen leistet einen Staatsbeitrag von 12 Mio. Franken sowie 3 Mio. Franken aus Sport-Toto-Geldern. Die Stadt bezahlt an den Bau des PZO 13,5 Mio. Franken. Dieser Finanzierungsbeitrag der Stadt entspricht den Vorgaben und der Investitionsplanung, wobei zusätzlich zum Baubeitrag auch die Verlegungskosten für die MSH 1 (medizinisch-soziale Hilfsstelle) von 1,5 Mio. Franken in der Planung berücksichtigt ist. Die Gesamtleistung der Stadt beträgt somit 15 Mio. Franken.

1 Ausgangslage

Die Leichtathletik hat in der Stadt St.Gallen eine grosse Tradition. Angebote zur Ausübung dieser Sportart stehen unter anderem im Neudorf, aber nur im Freien zur Verfügung. Eine entsprechende Infrastruktur in einer Halle fehlt. Defizite bestehen in dieser Beziehung aber auch andernorts, so findet sich in der ganzen Schweiz und im benachbarten Ausland keine permanente 200m-Rundbahn in einer Mehrfachsporthalle. Das nationale Sportanlagenkonzept NASAK sieht in der Ostschweiz den entsprechenden Bedarf vor. Zudem besteht in der Stadt ein qualitatives und quantitatives Manko an Schulsportanlagen seitens Stadt und Kanton, wie auch für die entsprechende Sportinfrastruktur für Vereine. Die Idee, am Standort Steinachstrasse ein polysportives Zentrum zu erstellen, bietet Gelegenheit für Stadt und Kanton den dringend benötigten Turnraum bereit zu stellen. Die Verwirklichung wird durch die Möglichkeit, NASAK-Gelder einzusetzen, erleichtert. Deshalb entschlossen sich der Stadtrat und die Regierung des Kantons, die Vorbereitung des PZO einzuleiten.

2 Projektierungsauftrag

In der Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 30. April 2002 wurde erstmals ein mehrstufiges Verfahren gewählt, das die Kostensicherheit über die Investition aufzeigen soll, bevor zu grosse Planungsaufwendungen anfallen. Mit der Vorlage vom 4. Februar 2003 wurde der Grundsatzentscheid für die vorgesehene Investition bestätigt.

2.1 Anforderungen aus sportlicher Sicht

Das NASAK ermittelte für die Ostschweiz einen Bedarf für eine Mehrfachhalle mit 200m-Rundbahn mit vier bis sechs Einzelbahnen, spezieller Infrastruktur für alle Hallendisziplinen der Leichtathletik, einer polysportiv nutzbaren Hallenfläche sowie einer variablen Zuschauerkapazität von 1'500 bis 3'000 Sitzplätzen samt den notwendigen ergänzenden Räumlichkeiten. Als NASAK-Vorgaben gelten die Rundbahn mit vier Laufbahnen und 1'000 fest installierten Zu-



schauersitzplätzen, erweiterbar für andere Sportarten mit variablen Lösungen bis auf maximal 3'000 Sitzplätze. Im Weiteren ist die wettkampftaugliche Hallenhöhe für die geforderten Ball-sportarten jeweils über mindestens einem Spielfeld einzuhalten. Beim vorliegenden Projekt mit einem Flachdach ist dies über allen Hallenfeldern der Fall.

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 Wettkampfanlässen interessiert.

2.2 Schulsportbedürfnisse der Stadt St.Gallen

Die Grösse der bestehenden Turnhallen Blumenau und Talhof mit je 12 x 24 m entspricht den heutigen üblichen Normen beim Turn- und Sporthallenbau mit 15 x 26 m oder gar 16 x 28 m in keiner Art und Weise. Zudem sind Garderoben und Duschen nur in ungenügender Anzahl vorhanden. Die bestehenden Garderoben und Duschen sind in einem sehr schlechten Zustand. Diese gravierenden Mängel wurden bereits 1993 festgestellt, als es darum ging, in einem Basisprojekt für die Turnhallen Blumenau und Talhof Lösungsansätze aufzuzeigen. Stand damals als Lösungsvariante der Neubau einer Doppeltturnhalle Talhof im Vordergrund, wurde diese Variante in der Sportstättenplanung von 1999 zu Gunsten einer PZO-Neubaulösung aufgegeben. Dies wegen der breiteren und vielseitigeren Nutzungsmöglichkeiten, welche eine Grosssporthalle den verschiedenen Nutzenden bietet. Für den Schulsport deckt das PZO nicht nur die Raumbedürfnisse der städtischen Oberstufe ab. Darüber hinaus erleichtert das grosszügige Angebot an Hallen und Nebenräumen die Belegungsplanung und lässt grössere schulische Sportanlässe zu.

Die frei werdenden Turnhallen Blumenau und Talhof stehen nach der Realisierung des PZO für eine neue Verwendung zur Verfügung. Über die konkreten Umnutzungen ist im Einzelnen später zu entscheiden. Möglich wäre z.B. der Umbau der Turnhalle Blumenau für den Hauswirtschaftsunterricht, verbunden mit der Aufgabe des bisherigen Hauswirtschaftstraktes, und die Nutzung der Turnhalle Talhof als Aula und für ähnliche Anlässe.

Grundsätzlich stehen im PZO wochentags je zwei Hallen den städtischen und kantonalen Schulen zur Verfügung. Die freie Kapazität an Abenden, Wochenenden und während der Ferien kann von Vereinen und Verbänden für Trainings und Wettkämpfe gemietet werden. Aufgrund der Betriebserfahrung mit der Sporthalle Kreuzbleiche soll nach Möglichkeit der Freitag nicht durch Schulen belegt werden, damit die Vorbereitungen für Veranstaltungen getroffen werden können.



Den Hallenbedarf für die städtische Oberstufe zeigen die nachfolgenden Belegungen:

Die aktuelle Erhebung ermittelt für die Sekundarschule Blumenau einen Bedarf von 54 Lektionen, wobei immer zwei Hallen parallel belegt werden, damit der Unterricht der Knaben und Mädchen gleichzeitig in geschlechtergetrennten Turnklassen gehalten werden kann. Die Realschule Bürgli benötigt 4 Lektionen. Wird der Freitag für Veranstaltungen freigehalten, sind von Montag bis Freitag maximal 64 Lektionen möglich. Die verbleibende Kapazität von 6 Lektionen steht dem freiwilligen 10. Schuljahr und den Kindergärten im Zentrum zur Verfügung. Bei einer optimalen Planung können die beiden städtischen Hallen im PZO von Montag bis Donnerstag praktisch zu 100 % ausgelastet werden.

Die Vereinsbefragung im Rahmen der Sportstättenplanung ergab, zusätzlich zur Sporthalle Kreuzbleiche, einen ausgewiesenen Bedarf für eine polysportive Veranstaltungshalle mit Zuschauerinfrastruktur. Jeder zehnte städtische Verein bräuchte zusätzliche Trainingseinheiten, um den heutigen Bedarf zu decken oder zusätzliche Mitglieder aufnehmen zu können. Die geplante Grosssporthalle ermöglicht Wettkämpfe und Turniere mit regionalem, nationalem oder gar internationalem Charakter unter dem Patronat städtischer Vereine. Zusammen mit den Sporthallen Steinach und Volksbadstrasse ergibt sich ein schweizerisch einmaliges Trainings- und Veranstaltungszentrum für den Breiten- und Spitzensport.

Die Realisierung des PZO ergibt für die städtischen Schulen und Vereine eine qualitative und quantitative Verbesserung der Hallensituation.

2.3 Schulsportbedürfnisse des Kantons St.Gallen

Der Kanton St.Gallen ist bestrebt, seinen Bedarf an Turnraum für das gewerbliche Berufs- und Weiterbildungszentrum St.Gallen (GBS) zu erfüllen. Das GBS erstreckt sich nebst dem Haupttrakt an der Demutstrasse über sechs dezentrale Standorte verteilt in der Stadt St.Gallen. Der Sportunterricht wird zu einem beträchtlichen Teil auf Anlagen der Volksschule, im Besitz der Stadt St.Gallen, durchgeführt. Aus organisatorischen Gründen wurde nach Lösungen mit möglichst geringen Distanzen zwischen jeweiligem Schulhaus und Sporthalle gesucht. Im Herbst 2000 wurde in Kenntnis eines beträchtlichen Turnraummangels eine umfassende Turnraumplanung erstellt. Zur Erfüllung des Bedarfs an der Demutstrasse wurde dem Kantonsrat in der Maisession 2003 eine Botschaft zur Erstellung einer neuen Dreifachsporthalle unterbreitet. Für die Standorte im Talgrund benützt das GBS zur Zeit die Turnhallen folgender städtischen Schulhäuser: Buchental 1+2, Halden 1+2, alte Kreuzbleichehalle 1+2, Tschudiwies sowie Zil 1+2. Ebenso wird die Sporthalle Volksbad durch das GBS belegt. Für den Kanton unbefriedigend ist vor allem auch, dass trotz den Mietverhältnissen die Belegung immer in 2. Priorität hinter der Volksschule zurückstehen muss und die zugeteilten Einheiten von Jahr zu Jahr vari-



ieren. Zudem kann der Gesamtbedarf auch so nicht annähernd gedeckt werden. Für das Schulhaus Bild wird auch das geplante PZO auf Grund der grossen Distanz keine organisatorisch vernünftige Lösung bieten. Zukünftig wird auch das auf das Schuljahr 2003/2004 neu in St.Gallen einzurichtende Berufs- und Weiterbildungszentrum für die Gesundheitsberufe (BZGS) weiteren Bedarf verursachen, der ab ca. 2007 zum Tragen kommen wird. Somit ergibt sich für den Kanton auch bei optimaler Stundenplanung ein zusätzlich ausgewiesener Bedarf an 2.75 resp. 3 Halleneinheiten.

3 Regionale und nationale Bedeutung und Synergien

Nebst den vorab erwähnten hauptsächlichen Bedürfnissen des Schulsports wird das PZO vor allem durch seine Grösse mit einer 4-fach-Sporthalle mit permanenter Rundbahn und angegliederter bestehender 3-fach-Turnhalle ein eigentliches Sport- und Trainingszentrum bilden, das auch neue Möglichkeiten eröffnet. Die Auslegung auf weitestgehende Polysportivität wird z.B. für Hallenfussball, Tennis, Volleyball etc. und andere Hallensportarten auch internationale Veranstaltungen neben der Leichtathletik beherbergen können. In nächster Nähe zur Volksbadsporthalle (2-fach) und dem städtischen Volksbad gelegen und zudem von der Aussenanlage auf der Volksbadwiese mit bestehendem Hartplatz profitierend, wird das PZO zur prädestinierten Anlage für grössere Veranstaltungen. Zudem wird das Parkplatzangebot auch für die übrigen Veranstalter des Quartiers (Kultur, Museen, Olma und Kantonsspital) synergetisch genutzt werden können.

Die erweiterte Region mit den angrenzenden Kantonen und Gemeinden, wie auch die Euregio Bodensee, werden davon profitieren. Aufgrund einer nationalen Umfrage bei den Sportverbänden ist das PZO ein anerkanntes und ausgewiesenes Bedürfnis. Nicht zuletzt deshalb wurde es in die Kategorie der Sportanlagen mit nationaler Bedeutung (NASAK) aufgenommen.

4 Projektwettbewerb

Die vorstehenden Ausführungen zur Ausgangslage und zu den aktuellen Bedürfnissen von Schul- und Vereinssport zeigen, dass sich die Vorstellungen am besten am gewählten Standort an der Steinachstrasse realisieren lassen. Entsprechend der Grösse und der erwarteten regionalen Ausstrahlung wurde zur Erlangung von Entwürfen im Frühling 2001 ein offener Projektwettbewerb unter der finanziellen Beteiligung von Stadt, Kanton und IG-St.Galler Sportverbände durchgeführt. Aus insgesamt 59 eingereichten Arbeiten wurde das Projekt „Les Halles“ des St.Galler Architekten Andy Senn zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.



5 Bauvorhaben

Entsprechend dem Landeigentum lag die Federführung für das gemeinsame Projekt von Stadt und Kanton St.Gallen beim städtischen Hochbauamt. Um die erste Beurteilung der Investitionsgrösse und der Wirtschaftlichkeit, welche bereits im Rahmen des Architekturwettbewerbs durchgeführt wurde, zu überprüfen, veranlasste das siegreiche Planerteam seinerseits zwei weitere Kostenstudien. Die Berechnungen der drei verschiedenen Kostenplaner ergab eine Kostenschere zwischen 36 Mio. bis 54 Mio. Franken. Aufgrund dieser hohen Unsicherheit bezüglich der Baukosten und zur Verifizierung der Finanzierung wurden in einem ersten Projektierungsschritt jene Bereiche überprüft, in denen die grösste Unsicherheit bestand. Der angestrebte Rahmen für die Baukosten von ca. 40 Mio. Franken konnte daraufhin Ende September 2002 bestätigt werden.

Unter der Leitung des Architekten wurde das Bauprojekt entsprechend den Beschlüssen des Grossen Gemeinderates ausgearbeitet.

5.1 Grundstück und städtebauliche Situation

Im Rahmen der Standortevaluation für ein polysportives Zentrum mit regionalem und auch überregionalem Benützerkreis hat es sich gezeigt, dass der Standort an der Steinachstrasse bei der bestehenden Steinachhalle und der alten Olma-Halle 14, zentrumsnah zwischen Stadtpark und Olma-Messegelände 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 mit dem Bus bequem erreichbar. Für den individuellen Motorfahrzeugverkehr aus der Region sind Autobahnanschlüsse in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Standort verbessert auch die Sportmöglichkeiten für die nahe gelegenen Schulen von Stadt und Kanton St.Gallen. Zudem stehen rasch erreichbare Verpflegungs- und Unterkunftsmöglichkeiten zur Verfügung. Weitere denkbare Nutzungssynergien wurden bereits unter Kapitel 3 erwähnt.

Das Neubauvolumen ist mit der bestehenden Steinachhalle baulich zusammengefügt. Der aus Alt und Neu zusammengesetzte Baukörper ergibt eine kompakte, solitäre Gebäudeanlage. Sie steht massstäblich im Dialog mit den ähnlich grossen Baukörpern des Spitals, der Feuerwehr, der Museen, der Olma-Hallen und dem Busdepot in unmittelbarer Nähe. Zudem gliedert der geschosshohe, zurückspringende Sockel die Fassade in der Höhe, so dass sich diese in die nahe Umgebung der Wohnhäuser an der Bürglistrasse einfügt.

Ein verkehrstechnischer Bericht vom Juli 2003 gibt Auskunft über die mögliche verkehrliche Erschliessung ab der Steinachstrasse. Mit 140 öffentlich zugänglichen Parkplätzen ist der



Spitzenbedarf gedeckt, weitere ca. 70 Plätze könnten auch fest vermietet werden. Der zusätzliche Verkehr aus dem PZO verursacht keine spürbaren Verkehrsbehinderungen an den umliegenden Strassenknoten – auch nicht bei gesperrter Sonnenstrasse.

5.2 Bauprojekt

5.2.1 Bestehende Steinachhalle

Die durch den Architekten Willi Schregenberger geplante, im Jahr 1972 eingeweihte Dreifachsporthalle bleibt in ihrer Struktur erhalten und wird vollumfänglich in das PZO integriert. Der seitliche Eingangsbereich sowie die Geräteräume werden abgebrochen. Neu sind die Geräteräume im bestehenden südseitigen Vorbau integriert. Die neue Halle umschliesst die Steinachhalle dreiseitig. Die Süd- und Westfassade werden energetisch saniert, das Dach wird neu eine Solaranlage aufnehmen. Die bestehenden Zivilschutzräume werden unter kleineren Anpassungen weitergenutzt. Die Steinachhalle bleibt für den städtischen Schulsport erhalten und dient bei sportlichen Grossanlässen neu als Einlaufmöglichkeit für die Sportlerinnen und Sportler.

5.2.2 Parkgarage

Die eingeschossige, unterirdische Parkgarage bietet Raum für 211 Parkplätze, wovon sechs für Kleinwagen ausgelegt sind. Die Finanzierung erfolgt durch die Parkgarage St.Gallen AG als private Investorin. Die Übertragung der Parkgarage des PZO ist zu einem Festpreis von 6,3 Mio. Franken im Stockwerkeigentum auf den Zeitpunkt der Betriebsaufnahme festgelegt.

5.2.3 Neue Vierfach-Sporthalle, Raumprogramm

Das PZO wird über den Hauptzugang im Erdgeschoss an der Steinachstrasse erschlossen. Ebenfalls ab der Steinachstrasse erfolgt die Zu- und Wegfahrt zur Parkgarage. Der Eingang für Sportlerinnen und Sportler und die Schülerschaft ist an der Parkstrasse angeordnet, damit eine Trennung von Aktiven und Zuschauenden bei Sportanlässen erfolgen kann. Im Untergeschoss befinden sich nebst den bereits erwähnten Parkplätzen die Technikräume für den Hallenbetrieb sowie wenige Diensträume für die Wartung der Garage. Das Hallengeschoss umfasst vier abtrennbare Turnhalleneinheiten und eine vierspurige 200m-Rundlaufbahn mit höhenverstellbaren Laufbahnkurven. Die Verstellbarkeit der Kurvenneigung erlaubt es, alle gängigen Distanzen der Leichtathletik zu laufen. Ebenso können so Schülerinnen und Schüler auf der Laufbahn trainieren. Weiter sind zwei separate Gymnastikräume, alle Garderoben, Du-



schen, Sanitäranlagen, Geräte- und Lagerräume auf der Hallenebene untergebracht. Auf der einen Längsseite sind ausziehbare und in der Halle frei bewegliche Tribünenelemente angeordnet. Die Zentralen der Haustechnik für Heizung und Lüftung befinden sich weiterhin in der Steinachhalle. Im Obergeschoss befindet sich eine Cafeteria, ein Schulungsraum, Presseraum und die feste Zuschauertribüne sowie zehn Vierpersonenzimmer über zwei Ebenen, die als vom NASAK vorgegebene Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler dienen. Dazu kommt an der Südostseite der Steinachhalle eine Kletterwand über alle Geschosse.

5.2.4 Statik, Konstruktion und Materialisierung

Gemäss geotechnischem Gutachten vom 22. Juli 2002 kommt das geplante PZO auf hochgradig setzungsempfindlichen und schlecht tragfähigen Seebodenlehm zu stehen und muss deshalb auf Pfähle fundiert werden. Der Baugrubenabschluss wird mit einer Bohrpfahlwand ausgeführt. Diese Bohrpfähle weisen Durchmesser von 65 bis 70 cm auf und haben eine Einbautiefe ab der Baugrubensohle von rund 8 m. Anstelle einer Rückverankerung der Pfahlwand mittels sehr langer Anker kommt die sog. Deckelbauweise zur Anwendung. Dabei wird nach einem Voraushub ein Teil der Decke über dem 3. Untergeschoss erstellt. Diese Betonplatte mit grossen Aussparungen dient gleichzeitig als Aussteifung der Baugrube.

Der Baugrubenaushub kann aufgrund des schlechten Bodenmaterials nur mit Spezialgerät erfolgen. Für die Entwässerung der Baugrube kann im Zusammenhang mit der nahezu dichten Bohrpfahlwand und den dichten Lehmschichten des Baugrundes eine offene Wasserhaltung vorgesehen werden. Der Tatsache, dass auf dem Gebiet des zukünftigen PZO sog. gespannte Grundwasser vorliegen, wurde in der Projektierung durch geeignete Massnahmen wie Vertikaldrains Beachtung geschenkt.

Die Foundation erfolgt mit 130 Ortbeton-Bohrpfählen, die einen Durchmesser von 65 bis 90 cm und eine Länge von 20 bis 30 m aufweisen. Die Pfähle werden 50 bis 200 cm in den Molassefels eingebunden. Aufgrund des gespannten Grundwassers werden alle Pfähle unter Wasserdruck betoniert, d.h. dass die Bohrlöcher immer bis auf Terrainhöhe mit Wasser gefüllt sind und Armierung und Beton der Fundationspfähle unter Wasser eingebracht werden müssen.

Die Bodenplatte, Aussen- und Innenwände, Stützen und Decken werden in Stahlbeton ausgeführt. Ab Erdgeschossniveau sind die Stützen für die Dachkonstruktion in Stahl geplant. Die Tribünenelemente bestehen aus drei winkelförmig zusammengesetzten Betonelementen, die jeweils über 6.50 und 8.00 m weit gespannt werden. Ebenso sind die dazwischen liegenden Treppen als Fertigbetonelemente vorgesehen.



Die Hauptträger der Dachkonstruktion bestehen aus 2.60 m hohen, über 45 m gespannten Trägern, die aus Flachstahl zusammengeschweisst werden. Die Sekundärkonstruktion besteht aus IFE 550 Profilen, die auf der Nord- und Südseite als biegesteifer Trägerrost ausgebildet werden. Die Stahlstützen sind als sog. Sternstützen ausgebildet, in denen Leitungen für Dachwasser, Heizung und Elektrisch integriert werden können.

Der Fassadenaufbau besteht aus einem innen wie aussen liegenden Profilit-Gussglas, deren Zwischenraum mit einer transparenten Wärmedämmung (TWD, querliegende luftgefüllte Glasröhrchen) ausgefacht ist. So wird die gesamte Fassade zum Fenster, das vollflächig diffuses Licht zur guten Tageslichtbeleuchtung einlässt, ohne störende Blendwirkung zu verursachen. Bei Nachtbetrieb wird das gesamte Gebäude quasi zur Laterne im Quartier.

5.2.5 Haustechnik

Das PZO wird mit einer neuen Starkstromleitung erschlossen. Ab der neuen Verteilung werden pro Geschoss die verschiedenen Unterverteiler sowie die bestehende Steinachhalle mit Strom versorgt. Die Versorgung der Halle mit Kunstlicht erfolgt mittels Pendelstrahlern (400 W). Diese kann in Gruppen geschaltet werden und ist geeignet für nationale TV-Übertragungen der Sportgruppe B (Badminton, Basketball, Handball). In den sanitären Anlagen und Nebenräumen sind Einbaudownlights (ca. 300 lx) vorgesehen. Die gemäss den Auflagen des Amtes für Feuerschutz (AFS) geplante Notstrombeleuchtung wird durch eine zentrale Batterieanlage versorgt. Die Halle sowie die dazugehörigen Nebenräume sind über eine zentrale Akustikanlage beschallt. Die Halle verfügt über Mikrofonanschlüsse und eine elektronische Spielanzeigetafel.

Die bestehende Heizzentrale der Steinachhalle wird baulich den neuen Anforderungen angepasst und mit zwei Hochleistungsstahlkesseln mit Gas-/Ölbrennern bestückt. Die Wärmeleistung beträgt je 300 kW und deckt den gesamten Heiz- und Warmwasserbedarf der bestehenden Steinachhalle und des PZO ab. Die neue Kaminanlage wird südostseitig im Zwischenraum der neuen Aussenhülle und der bestehenden Wand der Steinachhalle über Dach hochgeführt. Die Beheizung der bestehenden Räume der Steinachhalle bleibt vorwiegend bestehen und wird nur wo nötig den neuen Anforderungen angepasst. Zur Beheizung der vier verschiedenen Hallen im Innensektor der Halle werden Deckenstrahlplatten eingesetzt, welche für die grossen Raumhöhen der Halle (12.5 m) ein energieeffizientes und -sparendes Heizsystem darstellen. Der Bereich für die Zuschauenden und für die Laufbahn wird mit einer Luftheizung betrieben. Ausserhalb der Nutzungszeiten wird die Halle lediglich temperiert. Die restlichen Räume im PZO (Restaurant, Garderoben, WC, Lager etc.) werden mit örtlichen Heizflächen beheizt, die über Thermostatventile individuell geregelt werden können. Auf dem Dach der



Steinachhalle ist eine Solaranlage mit thermischen Kollektoren vorgesehen. Die Kollektorfläche von 3 x 28 m² deckt rund 20 % des Bedarfs an Brauchwarmwasser ab und wird mit zwei Speichern parallel bewirtschaftet.

Die Be- und Entlüftung der bestehenden Räume wird mehrheitlich beibehalten. Diese wird nur bei Bedarf den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Räume im PZO, in denen keine natürliche Lüftung möglich ist, oder bei denen eine mechanische Lüftung gesetzlich vorgeschrieben ist, werden mechanisch belüftet. Die Lüftungsanlagen sind so ausgelegt, dass mit einem minimal notwendigen Aussenluftwechsel die vorgesehene Nutzung ermöglicht wird. Die Halle des PZO ist sowohl natürlich wie künstlich be- und entlüftbar. Im Sommer und in der Übergangszeit von Frühling und Herbst wird die Halle natürlich belüftet. Diese natürliche Lüftung ist durch den Freiraum zwischen gewachsenem Terrain und seitlicher Hallenauskragung im Sockelbereich sowie den Oblichtaufbauten durch Konvektion möglich. Bei hohen Aussenlufttemperaturen wird zusätzlich mit Dachventilatoren, die in den Oblichtaufbauten integriert sind, die aufgestaute Warmluft unter dem Hallendach abgeführt. Um einer allfälligen Überhitzung im Sommer zu begegnen, wird auch eine aktive Kühlung vorgesehen. Im Winter und bei grossem Publikumsverkehr wird die Halle mechanisch belüftet. Mit CO₂-Luftqualitätsfühlern wird eine Be- und Entlüftung entsprechend dem ermittelten Lüfterneuerungsbedarf bei jeweilig guten Raumluftqualitäten erzielt. Die aufbereitete Zuluft strömt dabei im Zuschauersektor ein und wird bei den Oblichtaufbauten wieder abgeführt.

Für das PZO ist eine neue Wasserzuleitung vorgesehen. Das Kaltwasser wird gesamthaft über beide Gebäude mittels Wasserzähler erfasst. Die Warmwassermessung wird pro Gebäudeteil ermittelt. Wo nötig sind Feuerlöscher und Nasslöschposten gemäss AFS vorgesehen. Die Entrauchung im Brandfall bei Stromausfall erfolgt mit CO₂-Druckleitungen. In den Garderoben und Duschen werden Nasszellenvorwandelemente eingebaut. Die Dachentwässerung erfolgt hochliegend an der Hallendecke und wird über Fallstränge via Untergeschoss in den Steinachkanal geführt. Das Schmutzwasser muss mittels Abwasserpumpe im Technikraum der Kanalisation zugeführt werden.

5.2.6 Energie

Die gebäudetechnischen Anlagen sind auf das Nötigste beschränkt, und es kommt bewährte und unterhaltsarme Technik zur Anwendung. Die Montage von Leitungen wird deshalb, wo sinnvoll und möglich, sichtbar und jederzeit zugänglich ausgeführt, damit die einzelnen Systemteile auswechselbar und ersetzbar sind und bleiben. Die bedarfsgerechte Betriebsweise der Heizungs- wie der Lüftungsanlagen ermöglicht zudem eine optimale Anpassung an die veränderlichen Nutzungsbedingungen.



5.2.7 Ökologie

Soweit möglich und sinnvoll, werden die einschlägigen Ziele der Ökologie und der Baubiologie in die Bauplanung einfließen. Grundsätzlich soll gemäss dem HBA-Merkblatt „Ökologisch Bauen – Bauen ohne Schadstoffe“ vorgegangen werden:

Durch das einfache Gebäudevolumen wird die Menge des benötigten Baumaterials bezüglich der Nutzfläche optimiert. Die Hallendachfläche wird extensiv begrünt, einerseits wird damit das Mikroklima verbessert und andererseits wird mit dem Rückhaltevolumen des Dachwassers die städtische Kanalisation entlastet. Mittels Sonnenkollektoranlage kann rund 20 % des Warmwasserbedarfs durch erneuerbare Energien abgedeckt werden.

Die Baustellenorganisation und die Erweiterungs- und Sanierungsarbeiten werden umweltschonend durchgeführt. Generell wird beim Umbau der bestehenden Halle darauf geachtet, dass Abbruchmaterialien entweder wieder verwertet oder möglichst sortenrein getrennt und der fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Beim Einbau von neuen Materialien, Farben und Lacken gelangen möglichst umweltfreundliche und langlebige Produkte zur Anwendung (HFCKW-, lösemittel-, blei-, cadmium-, chromfrei, d.h. möglichst giftfreie Produkte). Die technischen Installationen werden energie- und wassersparend ausgeführt (Beleuchtung, Heizung, Lüftungssteuerung, Armaturen etc.). Bei den neuen Elektroinstallationen werden möglichst PVC- sowie halogenfreie Produkte verwendet.

5.2.8 Hindernisfreies Bauen

Das PZO ist nach der Norm SN 521 500 konzipiert. Ein rollstuhlgängiger Lift erschliesst sämtliche Geschosse. Haupt- und Sportlereingang sowie die Parkgarage sind behindertengerecht erschlossen. Das Parkgeschoss verfügt über vier speziell markierte Behindertenparkplätze an geeigneter Lage. Im Weiteren sind behindertengerechte WC-Anlagen, Garderoben- und Duschräume für Behindertensportlerinnen und -sportler eingeplant. Der Zuschauerbereich verfügt über Plätze für Behinderte im Rollstuhl an bevorzugter Lage.

5.2.9 Kunst am Bau

Für Kunst am Bau und den künstlerischen Schmuck besteht noch kein Konzept. Im Kostenvoranschlag sind dafür angemessene Mittel vorgesehen, die es auch erlauben, in der Ausführungsphase für diesen speziellen Bereich einen Wettbewerb unter Kunstschaaffenden auszuloben.



6 Kosten

Für das Bauvorhaben ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Architekten, Preisstand April 2003, mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

BKP 0	Grundstück		Fr.	707'000.–
00	Vermessung, Vermarchung	Fr.	30'000.–	
01	Grundstückserwerb (Landpreis)	Fr.	677'000.–	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	6'861'000.–
BKP 10	Bestandesaufnahmen	Fr.	28'000.–	
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	388'000.–	
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	188'000.–	
BKP 14	Anpassungen an bestehenden Bauten	Fr.	10'000.–	
BKP 15	Anp. an best. Erschliessungsleitungen	Fr.	21'000.–	
BKP 16	Anp. an best. Verkehrsanlagen	Fr.	43'000.–	
BKP 17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung	Fr.	5'500'000.–	
BKP 18	Baugespann	Fr.	8'000.–	
BKP 19	Honorare	Fr.	675'000.–	
BKP 2	Gebäude		Fr.	27'107'000.–
BKP 20	Baugrube	Fr.	1'686'000.–	
BKP 21	Rohbau 1	Fr.	11'811'000.–	
BKP 22	Rohbau 2	Fr.	3'169'000.–	
BKP 23	Elektroarbeiten	Fr.	1'543'000.–	
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	Fr.	2'723'000.–	
BKP 25	Sanitäranlagen	Fr.	1'009'000.–	
BKP 26	Transportanlagen	Fr.	100'000.–	
BKP 27	Ausbau 1	Fr.	1'142'000.–	
BKP 28	Ausbau 2	Fr.	1'314'000.–	
BKP 29	Honorare	Fr.	2'610'000.–	
BKP 3	Betriebseinrichtungen		Fr.	2'599'000.–
BKP 36	Transportanlagen, Lageranlagen	Fr.	1'772'000.–	
BKP 37	Ausbau 1	Fr.	540'000.–	
BKP 39	Honorare	Fr.	287'000.–	



BKP 4	Umgebung		Fr.	863'000.--
BKP 42	Gartenanlagen	Fr.	138'000.--	
BKP 44	Installationen	Fr.	14'000.--	
BKP 46	Kleinere Trassenbauten	Fr.	628'000.--	
BKP 49	Honorare	Fr.	83'000.--	
BKP 5	Baunebenkosten		Fr.	1'301'000.--
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	889'000.--	
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentationen	Fr.	316'000.--	
BKP 53	Versicherungen	Fr.	62'000.--	
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	34'000.--	
BKP 6	Reserve		Fr.	1'000'000.--
BKP 68	Reserve für Unvorhergesehenes	Fr.	1'000'000.--	
BKP 9	Ausstattung		Fr.	662'000.--
BKP 90	Möbel	Fr.	110'000.--	
BKP 93	Geräte, Apparate	Fr.	254'000.--	
BKP 94	Kleininventar, Beschilderung	Fr.	46'000.--	
BKP 98	Künstlerischer Schmuck	Fr.	233'000.--	
BKP 99	Honorare	Fr.	19'000.--	

Total Kosten (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 41'100'000.--

=====

Der symbolische Bodenwert von Fr. 677'000.-- ergibt sich aus der Differenz der zugesicherten Beiträge (inkl. städtischem Anteil von 15 Mio. Franken) von 41,1 Mio. Franken und den Baukosten (ohne Projektierung) von Fr. 40'223'000.--. Entgegen den ursprünglichen Vorstellungen der Stadt, die in der Grössenordnung von Fr. 1'000.--/m² lagen, entspricht dies einem Quadratmeterpreis von rund Fr. 100.--.

7 Kennzahlen

Das Neubauvolumen (PZO ohne Steinachhalle und Parkgarage) ergibt folgende Kennwerte:

Geschossfläche nach SIA 416 (Bruttogeschossfläche)	m ²	9'861
Baukosten BKP 2 (Gebäude)	Fr./m ²	2'264.--



Volumen nach SIA 116	m3	81'470
Baukosten BKP 2 (Gebäude)	Fr./m3	274.–

Der Vergleich der Baukosten und der Kennzahlen mit entsprechenden Werten anderer Sport-hallen dieser Grössenordnung ist schwierig. Bei der Vorlage handelt es sich um ein den örtli-chen Gegebenheiten angepasstes und massgeschneidertes, statisch einfach konstruiertes und kompaktes Gesamtkonzept. Das grosse Neubauvolumen von 81'470 m3 umbautem Raum wirkt sich positiv auf die Kennwerte aus, die mit 274 Franken pro m3 umbautem Raum sehr günstige Werte erreichen. Dieser günstige Neubau ist unter anderem die Folge der be-wusst einfach gewählten Bauweise mit bekannten und bewährten Konstruktionen. Zudem profitiert der Neubau von den bereits vorhandenen Räumen für die Haustechnik der beste-henden Steinachhalle.

8 Medizinisch-soziale Hilfsstelle (MSH 1)

Die Liegenschaft Steinachstrasse 43 gehört zum Finanzvermögen der Stadt St.Gallen und muss bei der Realisierung des PZO abgebrochen werden. Das Gebäude wurde seinerzeit auf-grund eines entsprechenden Kreditbeschlusses des Grossen Gemeinderates saniert und für Zwecke im Zusammenhang mit der Drogenproblematik umgebaut und eingerichtet. Es ist an die Stiftung Suchthilfe vermietet und heute Standort der heroingestützten Behandlung im Rahmen des entsprechenden Bundesprogramms. Für diese Einrichtung musste deshalb ein neuer, ebenfalls geeigneter Standort gesucht werden.

Die Stadt konnte kürzlich die Liegenschaft Rosenbergstrasse 2 zusammen mit dem Kinoge-bäude Palace erwerben. Die Abklärungen haben gezeigt, dass der Standort im Stadtzentrum an der Hauptverkehrsstrasse den Anforderungen gut entspricht. Für die neue Nutzung als MSH 1 sind verschiedene Umbauten und bauliche Massnahmen sowie die entsprechenden Einrichtungen erforderlich. Im Rahmen der Vorabklärungen zum Kaufentscheid wurden dafür Kosten von etwa Fr. 350'000.– geschätzt.

Das Flächenangebot an der Rosenbergstrasse 2 entspricht weitgehend jenem der Steinach-strasse 43. Auf zwei Normalgeschossen stehen ca. 330 m2 Bruttogeschossfläche (BGF) zur Verfügung. Dazu kommen noch ca. 70 m2 ausbaubare Fläche im Dachgeschoss und ca. 50 m2 Fläche im teilunterkellerten Untergeschoss. Das gesamte Gebäude hat ein umbautes Raumvolumen von ca. 1'250 m3. Bei einer Kostenannahme von Fr. 280.–/m3 können die Räume so umgestaltet und hergerichtet werden, dass die MSH1 in der heute bekannten Form weiter betrieben werden kann. Eine Gesamtsanierung der Gebäudehülle ist nicht be-rücksichtigt.



Die Verlegung der MSH 1 ist durch die Erstellung des PZO bedingt, ohne diese Sportanlage wäre der Weiterbetrieb längerfristig an der Steinachstrasse möglich. Im städtischen Finanzierungsanteil für das PZO sind deshalb Fr. 1,5 Mio. für diesen Zweck vorgesehen. Davon werden Fr. 1,12 Mio. für die Abschreibung des Buchwertes der Liegenschaft Steinachstrasse 43 benötigt. Die restliche Summe von gut Fr. 380'000.– steht für die baulichen Massnahmen und die Einrichtung am neuen Standort zur Verfügung. Das Gebäude an der Rosenbergstrasse bleibt – wie schon die Liegenschaft Steinachstrasse – im Finanzvermögen.

9 Finanzierung

9.1 Bundesbeiträge

9.1.1 Subvention Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)

Mit Bundesbeschluss vom 17. Dezember 1998 hat die Bundesversammlung das Nationale Sportanlagenkonzept (NASAK) und damit verbunden Verpflichtungskredite in der Höhe von 80 Mio. Franken für Sportanlagen von nationaler Bedeutung gesprochen. 4 Mio. Franken davon sind für ein polysportives Zentrum Ostschweiz reserviert.

Damit das Bauvorhaben noch in den Genuss der NASAK-Mittel gelangen kann, ist ein Baubeschluss der örtlichen Entscheidungsträger im Laufe des Jahres 2003 für die weitere Reservierung der Subvention erforderlich. Die Verträge müssen bis Ende 2003 mit dem Bund abgeschlossen sein. Um diese Vorgaben einzuhalten, ist bereits das Baugesuch für das PZO eingereicht und öffentlich aufgelegt worden. Es wurde eine Einsprache eines Nachbarn eingereicht, die aber keine Verzögerung bewirken dürfte. Die Baubewilligung dürfte noch diesen Herbst vorliegen.

9.1.2 Subvention des Bundesamtes für Berufsbildung und Technologie (BBT)

Aufgrund des Bundesgesetzes über die Berufsbildung und der dazugehörigen Verordnung leistet der Bund Beiträge an Turn- und Sportanlagen für Lehrlinge. Nach den Richtlinien für die Bemessung der Bausubventionen des Bundes, Ausgabe vom 1. November 2001, wird die Höhe des Baubeitrages aufgrund der Flächenkostenpauschale errechnet. Der zur Zeit gültige Subventionssatz beträgt 32 % der anrechenbaren Baukosten. Bei diesem Verfahren werden ungeachtet der Höhe der effektiven Baukosten die entsprechenden Merkmale des Objektes nach Erfahrungswerten mit durchschnittlichen Baukosten und einer Erstausrüstung pauschal ermittelt. Diese Berechnung ergibt für das Projekt des PZO einen Bundesbeitrag von 2,3 Mio. Franken. Die definitive Zusicherung erfolgt erst nach der politischen Beschlussfassung in Kan-



ton und Stadt, dies entspricht dem üblichen Vorgehen bei solchen Bundessubventionen. Der mit Schreiben vom 25. Juli 2003 in Aussicht gestellte Betrag von Fr. 2,3 Mio. kann bei der Finanzierung und der Berechnung der Kreditbeschlüsse hingegen bereits jetzt angerechnet werden.

9.2 Kostenbeteiligung des Kantons St.Gallen

Die Regierung wird dem Kantonsrat eine Botschaft unterbreiten, wonach ein Staatsbeitrag von 12 Mio. Franken ausgerichtet werden soll. Zudem besteht die feste Absicht, einen Beitrag von 3 Mio. Franken aus Sport-Toto-Geldern auszurichten.

Nach Art. 7 Abs. 1 des Gesetzes über Referendum und Initiative unterstehen Gesetze und Beschlüsse des Kantonsrates, die zu Lasten des Staates für den gleichen Gegenstand eine einmalige neue Ausgabe für wertvermehrende Aufwendungen von 3 Mio. Franken bis 15 Mio. Franken beinhalten, dem fakultativen Finanzreferendum.

9.3 Parkgarage St.Gallen AG

Die Parkgarage wird zu einem Festpreis von 6,3 Mio. Franken von der Parkgarage St.Gallen AG im Stockwerkeigentum übernommen. Dieser Festpreis deckt die ermittelten Aufwendungen für die Parkgarage. Eine exakte Aufteilung der Kosten zwischen Sporthalle und Parkierungsanlage ist nicht möglich, da viele gemeinsam genutzte Bauteile gemäss einem theoretischen Verteilschlüssel zugewiesen werden müssten.

Dieses Unternehmen, an dem die Stadt massgeblich beteiligt ist, betreibt derzeit bereits die Parkgarage Brühltor im Eigentum. An dieser Anlage wird zurzeit an einer Erweiterung geplant. Ebenfalls ist die Parkgarage St.Gallen AG für die Übernahme der Parkgarage der Fachhochschule Bahnhof Nord vorgesehen.

Die Stadt beabsichtigt – in Berücksichtigung des gleichzeitig erheblichen finanziellen Engagements der Parkgarage St.Gallen AG im Unteren Brühl und Bahnhof Nord – eine beschränkte finanzielle Starthilfe für den Betrieb zu gewähren. Diese Absichten wurden dem Grossen Gemeinderat bereits mit der Vorlage vom 4. Februar 2003 explizit dargelegt.

9.4 Kreditbedarf für die Stadt St.Gallen

Die Stadt wird an die Baukosten 13,5 Mio. Franken leisten, bestehend aus einem Betrag von 10,5 Mio. Franken für den Ersatz der Turnhallen Blumenau und Talhof sowie für den Anteil der



Sanierungskosten an der Steinachhalle, die ohnehin anfallen würden und einem generellen Standortbeitrag von 3,0 Mio. Franken ans PZO. Dazu kommen die bereits erwähnten 1,5 Mio. Franken für die Verlegung der MSH 1.

In der Investitionsplanung 2004 sind für das PZO folgende Beträge eingestellt:

Konto 62.5040.927 (Ersatz Turnhallen Blumenau und Talhof)	Fr. 10'500'000.--
Konto 62.5039.965 (Ersatz MSH 1)	Fr. 1'500'000.--
Konto 62.5653.910 (Standortbeitrag PZO)	Fr. 3'000'000.--

9.5 Übersicht über die Finanzierungsbeiträge für die Baukosten

Bund, NASAK	Fr. 4'000'000.--
Bund, BBT	Fr. 2'300'000.--
Kanton, Staatsbeitrag	Fr. 12'000'000.--
Kanton, Sport-Toto-Beitrag	Fr. 3'000'000.--
Parkgarage St.Gallen AG	Fr. 6'300'000.--
Stadt, Anteil an den Baukosten	Fr. 13'500'000.--

Total	Fr. 41'100'000.--
	=====

Diesen Finanzierungsbeiträgen stehen die Baukosten (ohne Projektierungskredit) von 40,423 Mio. Franken gegenüber. Die dargestellte Finanzierungsregelung ergibt somit einen Beitrag von rund Fr. 677'000.-- an die Landkosten, da der Boden (im Verwaltungsvermögen der Stadt) entsprechend den Darlegungen in der zweiten Projektierungsvorlage für das PZO als weiterer, aber nicht direkt angerechneter städtischer Beitrag zu einem Bruchteil des tatsächlichen Wertes zur Verfügung gestellt wird.

Die Finanzierung ist wie oben dargelegt gesichert. Entgegen der in der Vorlage an den Grossen Gemeinderat vom 4. März 2003 dargelegten Absicht wird daher darauf verzichtet, Private oder Regionsgemeinden an der Finanzierung zu beteiligen.

Die Kostenverantwortung liegt vollumfänglich bei der Stadt St.Gallen. Ausser einer allfälligen Bauteuerung können bei den Beiträgen von Bund und Kanton keine weiteren Kosten geltend gemacht werden. Ebenso fallen allfällige Vergünstigungen im Projekt zu Gunsten der Stadt an.



10 Betriebskonzept

10.1 PZO als Grossanlage

Unter dem PZO versteht man heute die geplante Mehrfachsporthalle mit je zwei Sporthallen für den Schulsport von Stadt und Kanton, integrierter 200m-Rundbahn und verschiedenen Räumlichkeiten für den Vereins- und Verbandssport. Aus organisatorischen und ökonomischen Gründen macht es Sinn, die unmittelbar an die geplante Halle angrenzenden Anlagen in einem übergreifenden Konzept zu betreiben. Die übergreifende Wartung ist kostengünstiger und flexibler, weil die Präsenzzeiten der Hauswarte und Drittaufträge für die Reinigung besser an die betrieblichen Bedürfnisse angepasst werden können. Die selben Überlegungen sind für die Nutzung und die Vermarktung ausschlaggebend. Wenn im folgenden Betriebskonzept vom PZO die Rede ist, ist also immer die Grossanlage, welche aus folgenden Teilen besteht, gemeint:

- polysportive Vierfachturnhalle mit 200m-Rundbahn
- Tiefgarage mit 211 Parkplätzen
- Steinachhalle
- Volksbadhalle
- Sportplatz Volksbadwiese.

Speziell an diesem Konzept ist, dass das PZO mit einem Betriebsleiter und einem Team betrieben werden soll, obwohl die einzelnen Anlagen entweder im Besitz der Stadt, des Kantons oder der Parkgarage St.Gallen AG sind.

10.2 Trägerschaft / Betriebsleitung

Träger des PZO ist die Stadt St.Gallen. Der Kanton St.Gallen beteiligt sich am Bau und Betrieb einerseits im Rahmen des obligatorischen Berufsschulsportes und andererseits mit Sport-Toto-Mitteln zu Gunsten des Verbands- und Vereinssportes. Die IG St.Galler Sportverbände beteiligt sich in den ersten 5 Jahren mit einem fixen Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 120'000.– pro Jahr. Ab dem sechsten Betriebsjahr muss die Kostenbeteiligung der IG St.Galler Sportverbände neu verhandelt werden. Stadt und Kanton teilen sich die verbleibenden Betriebskosten entsprechend ihrer Nutzungsanteile.

Die Betriebsleitung obliegt der Stadt und wird dem Sportamt übertragen. Sie beinhaltet die wirtschaftliche Betriebsführung, die Sicherstellung einer möglichst hohen Auslastung sowie die Führung der Betriebsrechnung und die Aufteilung der Kosten.



Für die Betriebsleitung und das Marketing sind 50 % Stellenprozente und ein Werbebudget notwendig. Die Kosten dafür werden der Betriebsrechnung belastet und durch die Trägerschaft finanziert.

10.3 Besitzverhältnisse / Nutzer / Kostenaufteilung

Anlage	Eigentum	Nutzer	Aufteilung Betriebskosten
Vierfachhalle	Stadt	Städtische und kantonale Schulen, kantonale und nationale Sportverbände, Vereine	IG Toto Fr. 120'000.–/Jahr, Stadt und Kanton teilen sich die verbleibenden Betriebskosten anteilmässig zur Nutzung
Tiefgarage	Parkgarage St.Gallen AG	Öffentliche Nutzung, evtl. Dauermieter	Parkgarage St.Gallen AG, Entschädigung an die Stadt für Wartungsleistungen
Volksbadhalle	Kanton	Kantonale Schulen, Verbände und Vereine	Kanton / Gebühren von Verbänden und Vereinen
Steinachhalle	Stadt	Städtische Schulen, Verbände und Vereine	Stadt / Gebühren von Verbänden und Vereinen
Volksbadwiese	Stadt	Städtische und kantonale Schulen / vereinsungebundene Nutzer	Stadt

10.4 Belegung Schulen / Vereine / Events

Grundsätzlich stehen Stadt und Kanton während der Schulzeit je zwei Hallen für den Schulsport zur Verfügung. Unter Einbezug aller möglichen Nutzflächen für den Sport (4 Turnhallen, 200-m-Rundbahn, Kurveninnenflächen, Kraft- und Gymnastikräume sowie der Kletterwand) kann sogar mit 6 Klassen gleichzeitig Sportunterricht erteilt werden. Diese zusätzliche Kapazität kann durch städtische und kantonale Schulen sowie durch Vereine und Verbände belegt werden. Die freie Kapazität an Abenden, Wochenenden und während der Ferien kann von Vereinen und Verbänden für Trainings und Wettkämpfe gemietet werden. Nach Möglichkeit soll der Freitag nicht durch Schulen belegt werden, damit die Vorbereitungen für Veranstaltungen getroffen werden können.



10.5 Betriebsleitung / Marketing

Die Betriebsleitung beinhaltet folgende Aufgaben:

- koordiniert die Schul- und Vereinsbelegung
- akquiriert und betreut Veranstaltungen, Trainingszusammenzüge und Trainingslager
- vermietet und betreibt die Sportlerunterkunft
- stellt Rechnung für Gebühren und Mieten
- führt und kontrolliert die Betriebsrechnung
- stellt den Trägern Rechnung
- führt das Personal und koordiniert Drittaufträge für Reinigung.

Für die Vermarktung sind folgende Werbemittel geplant:

- Werbebroschüre für Trainingslager und Events
- Inseratvorlagen für Fachtitel
- Internetauftritt mit Angebot und elektronischer Buchungsanfrage.

Für die Erarbeitung der Werbemittel sind einmalig Fr. 80'000.–, wiederkehrend Fr. 30'000.– zu budgetieren.

10.6 Personalbedarf und Drittaufträge für die Wartung

10.6.1 Ist-Zustand

Turnhalle Volksbadstrasse	125 Stellenprozente
Turnhalle Steinach und Volksbadwiese	162 Stellenprozente
Total	287 Stellenprozente

Gegenwärtig werden die Anlagen übergreifend mit zwei Vollstellen und Drittaufträgen in der Höhe von jährlich Fr. 70'000.– gewartet (Steinach Fr. 50'000.– / Volksbad Fr. 20'000.–).

10.6.2 Soll-Zustand Gesamtanlage

	Berechnung	effektiver Einsatz
PZO	400 Stellenprozente	3 Stellen (neu)
Turnhalle Volksbadstrasse	125 Stellenprozente	1 Stelle (bestehend)



Turnhalle Steinach und Volksbadwiese	162 Stellenprozente	1 Stelle (bestehend)
Total	687 Stellenprozente	Drittauftrag (teilw. (bestehend)

Bei den Stellenprozente für das PZO handelt es sich um eine Schätzung, welche auf die Betriebserfahrungen der Sporthalle Kreuzbleiche abgestützt ist.

Es ist geplant, für die Grossanlage PZO, inklusive Steinach- und Volksbadhalle, einen Leiter und vier Hauswartmitarbeiter einzusetzen. Für die verbleibenden 187 Stellenprozente sollen Drittaufträge in der Höhe von Fr. 180'000.– budgetiert werden. Davon entfallen Fr. 50'000.– auf die Steinachhalle und Fr. 20'000.– auf die Volksbadhalle. Mit diesen Drittaufträgen kann der Personaleinsatz flexibel auf die betrieblichen Bedürfnisse angepasst werden. Zudem kann die Anlage nur ausserhalb der Betriebszeit am frühen Morgen und am Abend nach Trainingschluss mit dem Einsatz von mehreren Personen effizient gereinigt werden.

10.7 Personaldienstbarkeit und Benützungsvertrag mit dem Kanton

Entsprechend der finanziellen Beteiligung des Kantons ist es gerechtfertigt, ein dingliches Recht für die Benützung des PZO zu gewähren. Das Recht wird in einem Personaldienstbarkeitsvertrag im Grundbuch eingetragen. Der Vertrag beinhaltet folgende Punkte:

- Vertragsgegenstand
- Umfang des Benützungsrechtes
- Benützungszeiten
- Verwaltung des PZO
- Verteilung der Betriebskosten
- Gebäudeunterhalt
- Haftung
- Ersatz- und Neuanschaffungen
- Vollzug / Änderungen
- Entschädigung
- Grundbucheintrag

10.8 Budgetentwurf und Aufteilung der Betriebskosten

Der Budgetentwurf geht von der Betriebserfahrung der Sporthalle Kreuzbleiche, Schätzungen der Bauverwaltung und folgenden Annahmen aus:



- projektierte Vierfachsporthalle mit integrierter 200-m-Rundbahn und div. Nebenräume exkl. Steinach- und Volksbadhalle
- 300 Stellenprozente für Hauswartung und Leitung
- 50 Stellenprozente für Betriebsführung
- Werbekosten von Fr. 80'000.– im ersten Betriebsjahr, wiederkehrend Fr. 30'000.–
- jährlicher Betriebsbeitrag der IG St.Galler Sportverbände Fr. 120'000.–
- Entschädigung der Parkgarage St.Gallen AG für Hauswartung Fr. 25'000.–
- Betriebskostenanteil proportional zu den belegten Stunden (Stadt / Kanton).

Im weiteren Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die Stadt ausserhalb dieser Betriebsrechnung – entsprechend den Ausführungen in der zweiten Projektierungsvorlage – in den ersten fünf Jahren einen auf Fr. 60'000.– pro Jahr limitierten Defizitbeitrag an die Parkgarage AG zugesichert hat.

10.9 Betriebsbudget

	Aufwand	Ertrag
Personalaufwand	Fr. 320'000.–	
Werbung	Fr. 80'000.–	
Material	Fr. 45'000.–	
Energie, Wasser	Fr. 100'000.–	
Unterhalt, Kleingeräte	Fr. 20'000.–	
Geräte, Maschinen, Mobilien	Fr. 15'000.–	
Leistungen Dritter	Fr. 110'000.–	
Übriger Sachaufwand	Fr. 10'000.–	
Stadt: Gebäudeunterhalt	Fr. 150'000.–	
Stadt: Anlagenunterhalt	Fr. 10'000.–	
Benützungsgebühren		Fr. 80'000.–
Erträge aus Automaten		Fr. 30'000.–
Parkgarage		Fr. 25'000.–
ausserschulische Nutzung Stadt		Fr. 155'000.–
ausserschulische Nutzung Toto		Fr. 120'000.–
schulische Nutzung nach Schulstunden		Fr. 450'000.–
Total	Fr. 860'000.--	Fr. 860'000.--
	=====	=====



10.9.1 Aufteilung Schule / Vereine und Verbände

Die Betriebskosten für das PZO werden zur Hälfte durch den Schulsport und zur Hälfte durch den Vereins- und Verbandssport getragen. Bei der Berechnung dieser Betriebskosten wird der Aufwand für den Gebäudeunterhalt, der vollständig vom Schulsport zu tragen ist, vorerst ausgeklammert.

Betriebsaufwand	Fr.	860'000.–
Gebäudeunterhalt	./.	<u>Fr. 150'000.–</u>
Kostenteiler Schule / Vereine / Verbände	Fr.	710'000.–
		=====

10.9.2 Betriebskosten Schulsport

Dem Betriebskostenanteil der Schulen werden der Gebäudeunterhalt belastet und die Erträge aus Hauswartleistungen für die Parkgaragen AG sowie die übrigen Erträge aus dem Betrieb von Getränkeautomaten und Telefonrückerstattungen gutgeschrieben. Der so ermittelte Betriebskostenanteil der Schulen wird zwischen Stadt und Kanton proportional zu den belegten Stunden verrechnet.

	Aufwand	Ertrag
Kostenteiler ½ von Fr. 710'000.–	Fr. 355'000.–	
Gebäudeunterhalt	Fr. 150'000.–	
Übrige Erträge		Fr. 30'000.–
Erträge Parkgarage		Fr. 25'000.–
Anteil Schulen (Kanton und Stadt)		Fr. 450'000.–
	<hr/>	<hr/>
Total	Fr. 505'000.–	Fr. 505'000.–
	=====	=====

10.9.3 Betriebskosten Vereins- und Verbandssport

An den verbleibenden Aufwandsüberschuss für den Vereins- und Verbandssport zahlt die IG St.Galler Sportverbände während den ersten fünf Betriebsjahre fix einen Beitrag von Fr. 120'000.–. Die restlichen Betriebskosten, abzüglich der Erträge aus ausserschulischen Nutzungen, werden durch die Stadt getragen. Ab dem sechsten Betriebsjahr muss die Kostenbeteiligung der IG St.Galler Sportverbände neu festgelegt werden.



	Aufwand	Ertrag
Kostenteiler ½ von Fr. 710'000.–	Fr. 355'000.–	
Sport-Toto		Fr. 120'000.–
Benützungsgebühren		Fr. 80'000.–
Anteil Stadt		Fr. 155'000.–
	<hr/>	<hr/>
Total	Fr. 355'000.–	Fr. 355'000.–
	=====	=====

10.10 Wartungsvertrag mit der Parkgarage St.Gallen AG

Die Parkgarage St.Gallen AG möchte, dass gewisse Wartungsarbeiten durch die Hauswarte des PZO geleistet werden. Für diese Wartungsarbeiten ist eine Leistungsvereinbarung inklusive der Entschädigungsansätze zu erarbeiten. Abgestützt auf die Erfahrung mit der Parkgarage Kreuzbleiche ist mit Leistungen in der Höhe von Fr. 25'000.– zu rechnen. Die Höhe des Betrages ist jedoch vom Leistungsumfang abhängig.

11 Termine

Um die Bundesbeiträge (NASAK) zu sichern, sind bis Ende 2003 mit dem Bund die entsprechenden Verträge auszuarbeiten. Diese Verträge liegen im Entwurf bereits vor, sind aber im Detail durch die Trägerschaft noch auszuhandeln. Die Voraussetzungen dazu sind erfüllt, wenn die städtischen und kantonalen Entscheidungsträger (Stadtrat, Grosser Gemeinderat, Regierung, Kantonsrat) ihre Entscheide im positiven Sinn gefällt haben. Vorbehalten bleiben allfällige Referenden und die Erfüllung der baurechtlichen Voraussetzungen. Das Baugesuch ist eingereicht, mit einer Bewilligung ist im Herbst 2003 zu rechnen. Die städtische Vorlage soll im Oktober oder November 2003 im Grossen Gemeinderat behandelt werden. Der Kantonsrat wird voraussichtlich im November 2003 die Kommission bestellen und nach Möglichkeit in der Februarsession 2004 eine 1. und 2. Lesung durchführen.

Damit die Vorgaben des Bundes erfüllt werden können, ist die Planung unverzüglich weiterzuführen. Die Planung für die Bauvorbereitungen und die öffentliche Submission werden unmittelbar nach Rechtskraft des Beschlusses des Grossen Gemeinderates weitergeführt. Für den Fall eines ablehnenden Entscheides im Kantonsrat wird vom Kanton in Aussicht gestellt, sich paritätisch an diesen Kosten zu beteiligen. Der kantonale Beitrag wird vom Sport-Toto beigesteuert.



Die terminlichen Voraussetzungen für die medizinisch-soziale Hilfsstelle gelten analog. Auch hier müssen die Projektierungsarbeiten für die Rosenbergstrasse 2 umgehend weitergeführt werden. So kann sichergestellt werden, dass die Ersatznutzung beim Baubeginn auch wirklich zur Verfügung steht. Bei einer allfälligen Ablehnung im Kantonsrat sind diese Kosten im Kompetenzbereich des Stadtrats durch die Stadt zu tragen.

Die Bauzeit für die Anlage dürfte ca. zwei Jahre beanspruchen. Die nötigen Entscheide vorausgesetzt, ist mit dem Baubeginn ca. im Herbst 2004, mit dem Bezug im gegen Ende 2006 zu rechnen.

12 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für den Neubau des Polysportiven Zentrums PZO im Kostenbetrage von 41,10 Mio. Franken wird zugestimmt. Es werden für die Kosten zulasten der Investitionsrechnung folgende Verpflichtungskredite erteilt:
 - a) für den städtischen Anteil an den Baukosten 13,5 Mio. Franken und
 - b) für den Ersatz der medizinisch-sozialen Hilfestelle (MSH 1) 1,5 Mio. Franken.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Ziffer 1 nach Art. 7 Ziff.6 lit. a der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum untersteht.

Beilagen:

Situation, Modellfoto, Grundrisse, Längsschnitte, Fassaden, Querschnitte

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Konto: 62.5039.965 / 62.5040.927 / 62.5650.910

