



Garderoben Buechenwaldhalle; Kredit

1. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 4. September 2001 den Projektierungskredit für das Kleinstadion Buechenwald abgelehnt. Der Stadtrat wurde beauftragt, so bald als möglich „die notwendige Sanierung der Garderoben und Weiteres“ durchzuführen. Erste Abklärungen ergaben, dass die Bausubstanz der bestehenden Garderobenanlage beim Eingang des Sportplatzes Buechenwald schlecht ist und es aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar wäre, sich auf eine sanfte Sanierung zu beschränken. Hinzu kommt, dass gemäss Schlussbericht zur Sportstättenplanung vom 18. Februar 2000 nebst der Sanierung der 6 ungenügenden Garderoben mittelfristig ein (Wunsch-) Bedarf von 3 zusätzlichen Garderoben, und langfristig ein solcher von weiteren 5 Garderoben abzudecken ist. Sodann will der Stadtrat die Option für eine 400m Rundbahn um das Rasenspielfeld 2 auch weiterhin offen halten.

2. Vorgehen

Im Kontakt mit Vertretern des FC Gossau und der IG Sport wurden die seinerzeitigen Erkenntnisse der Sportstättenplanung nochmals überprüft und grundsätzlich als richtig befunden. Es besteht Handlungsbedarf, der wie folgt umschrieben werden kann:

Raum / Anlage	Bedarf total	Bestehende Anlagen	Neu zu erstellende Anlagen
Garderoben mit Duschen	10	4 Aussengarderoben in der Buechenwaldhalle; 6 (veraltete) Garderoben im Garderobentrakt beim Eingang zum Sportplatz.	6 Garderoben
WC Herren	für 10 Garderoben	Für best. 4 Garderoben in der Buechenwaldhalle vorhanden (weitere entfallen bei einem Abbruch der bestehenden Garderoben)	für 6 Garderoben
WC Damen	für 10 Garderoben	Für best. 4 Garderoben in der Buechenwaldhalle vorhanden (weitere entfallen bei einem Abbruch der bestehenden Garderoben)	für 6 Garderoben
Schiedsrichterräume Umkleidebereich mit Du/WC	4 Kabinen	2 Kabinen in der Buechenwaldhalle	2 Kabinen
Zuschauer-WC Behinderten-WC	Basis 500 Zuschauer	Zum Teil im Gebäude Freibad vorhanden, zum Teil in Buechenwaldhalle	Zusätzliche WC-Anlage Behinderten-WC
Nebenräume	Putzraum, Sanitätsraum, Materialraum	Im bestehenden Garderobetrakt vorhanden (entfallen aber bei einem Abbruch der bestehenden Garderoben)	Putzraum, Sanitätsraum, Materialmagazin

In der Folge wurden im Raum Buechenwald verschiedene Standorte und Möglichkeiten für einen Garderobenneubau geprüft. Zur Diskussion standen folgende Varianten:

Variante A

Umbau des bestehenden Garderobengebäudes

Das bestehende Garderobengebäude hat Aussenmasse von 8.00 x 18. 50 m. Darin liessen sich demzufolge zwei, ev. drei Garderoben mit Duschen, Schiedsrichterkabinen und Sanitätsraum integrieren. Das restliche Raumprogramm müsste mit einem Anbau von mindestens nochmals den gleichen Dimensionen erfüllt werden. Dafür fehlt an diesem Standort jedoch der Platz. Zudem wäre der Standort im Bereich eines der Haupteingänge des Sportplatzes äusserst ungünstig, müssten doch Sportler und Schiedsrichter für das Erreichen des Spielfeldes zwingend den Publikumsbereich kreuzen. Ein derartiger Um- und Anbau wäre zudem wirtschaftlich eine ungünstige Lösung.

Variante B

Abbruch des bestehenden Garderobentraktes und Erstellung eines Neubaus am selben Standort

Die Platzierung des Garderobentraktes am derzeitigen Standort ist mit Blick auf die weiteren in der Sportstättenplanung festgehaltenen mittel- und langfristigen Bedürfnisse problematisch. Ein Kubus mit dem erforderlichen Ausmass für 6 Garderoben (mit Erweiterungsmöglichkeit) hätte an diesem Ort nicht den nötigen Platz, würde den Eingangsbereich zum Sportplatz empfindlich einengen und böte zudem mit der Durchmischung Publikum / Sportler / Schiedsrichter ein erhebliches Konfliktpotenzial.

Variante C

Erstellung eines freistehenden Garderobentraktes östlich der Buechenwaldhalle

Bei dieser Variante würde zwar das Gebäude der Buechenwaldhalle nicht tangiert. Baupolizeilich müsste zu dieser jedoch ein Gebäudeabstand eingehalten werden, was wiederum zu einem deutlich grösseren Landverbrauch führen würde. Dies ginge zu Lasten des Planungsspielraumes für eine allfällige 400 m - Rundbahn an diesem Ort. Organisatorisch hätte diese Variante ähnliche Vorteile wie ein Anbau (siehe Variante E).

Variante D

Bau eines Provisoriums (Containerlösung)

Auch für eine Containerlösung fallen Kosten für die Foundationen, die Anschlüsse, die Umgebungsgestaltung an, was dazu führt, dass die Kosteneinsparungen unverhältnismässig gering ausfallen. Eine solche Lösung wäre zudem wenig nachhaltig und gestalterisch problematisch. Provisorien machen nur dann Sinn, wenn keine andere vertretbare Problemlösungen gefunden werden können.

Variante E

Anbau eines Garderobentraktes auf der Ostseite der Buechenwaldhalle

Diese Variante hat sich als Bestvariante heraus kristallisiert. Es ergibt sich ein günstiges Kosten-Nutzenverhältnis, indem sich Synergien mit der bestehenden Infrastruktur der Buechenwaldhalle ergeben. Mit der Verlegung des Garderobentraktes aus dem Eingangsbereich des Sportplatzes können bei Veranstaltungen getrennte Zugänge für Publikum und Sportler angeboten werden. Die Garderoben bei der Buechenwaldhalle sind in Bezug auf die Sportplätze zentral gelegen und tangieren eine mögliche Rundbahn nicht. Durch den Abbruch des alten Garderobengebäudes beim Eingang des Sportplatzes ergeben sich Möglichkeiten für eine grosszügigere Gestaltung des Eingangsbereichs. Ein Anbau der Buechenwaldhalle kann als Definitivum konzipiert werden, da diese Variante im Einklang steht mit den langfristigen Bedürfnissen gemäss Sportstättenplanung und die diesbezüglichen Optionen offen lässt.

3. Projekt Garderobenanbau Buechenwaldhalle

Das Projekt hält das vorgegebene Raumprogramm ein. Es ordnet sich mit einer einfachen und unspektakulären Bauweise deutlich dem Hauptbau unter. Dies wird auch mit den vorgeschlagenen Fassadenmaterialien unterstrichen (Holz). Die Garderoben und WC-Anlagen für Sportlerinnen und Sportler sind in der geforderten Anzahl vorhanden. Der Zugang vom Sportplatz ist gewährleistet. Als Option ist ein direkter Zugang ab der Sporthalle denkbar. Für Zuschauer ist eine separat zugängliche WC-Anlage vorgesehen. Die Anordnung der Garderoben

erlaubt, dass diese auch bei Grossanlässen in der Buechenwaldhalle und jene der Buechenwaldhalle umgekehrt auch für Grossveranstaltungen auf dem Sportplatz genutzt werden können. So ist zu erwarten, dass auch längerfristig kaum mit einem Zusatzbedarf an Garderoben zu rechnen ist. Sollte ein solcher wider Erwarten dennoch auftreten, kann der geplante eingeschossige Garderobentrakt bei Bedarf aufgestockt werden. Aus Kostengründen und wegen des derzeit fehlenden Bedarfs wird auf eine Unterkellerung verzichtet.

4. Investitionskosten

Für einen Neubau Garderobentrakt bei der Buechenwaldhalle wurden vier verschiedene Ausführungsmöglichkeiten geprüft:

Variante „Massivbau gross“: Der Hauptbau ist gemauert in Modulbackstein oder Kalksandstein, Flachdach in Beton, Aussendämmung 120 mm und hinterlüftete Holzfassade, Wärmeerzeugung mit sep. Gasheizanlage kombiniert mit Wassererwärmer 2000 Liter, Wärmeverteilung mit Bodenheizsystem, Gaszuleitung separat ab Hauptleitung. Bodenbeläge mit Platten, Wandbeläge teilw. mit Platten, inkl. Garderobeneinrichtungen. Option für eine Erweiterung oder Bau eines zweiten Stockes bleibt offen. Diese Variante in den Dimensionen von 45.00 x 12.50 x 3.00 m ergibt Anlagekosten in Höhe von Fr. 1'460'000.- (exkl. Abbruch; inkl. Mwst.).

Variante „Holzelementbau klein“: Für diese Variante wurde nach Optimierungsmöglichkeiten im Grundriss gesucht. Sie hat daher deutlich reduzierte Dimensionen von 43.95 x 9.30 x 3.00 m. Bauweise: Holzelementbau mit Flachdach auf Betonplatte, äusseres Erscheinungsbild analog Variante „Massivbau gross“. Die Option für eine Erweiterung oder Bau eines zweiten Stockes bleibt offen. Die Anlagekosten belaufen sich auf Fr. 1 270 000.- (exkl. Abbruch; inkl. Mwst.).

Variante „Containerlösung“: Diese Variante basiert auf einer Offerte der Firma Conecta. Der Grundriss wurde auf die Elementmasse dieser Firma angepasst, was zu minimalen Abweichungen führte. Die Elemente werden aneinandergereiht, die Hülle besteht aus gedämmten verzinkten Profilstahlblechen, der Bodenaufbau aus wasserfesten Holzwerkstoffplatten. Eine Nachweis für eine Aufstockungsmöglichkeit wäre bei dieser Variante noch zu erbringen. Die Anlagekosten betragen rund Fr. 900 000.- (exkl. Abbruch; inkl. Mwst.).

Variante „Massivbau klein“: Die in Variante „Holzelementbau klein“ dargestellten volumetrischen Reduktionen liessen sich auch in Massivbauweise durchführen. Das Hochbauamt hat für ein Bauwerk im Ausmass von 44.40 x 9.30 x 3.00 m folgende Kosten ermittelt:

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten total inkl. Mwst.
1	Vorbereitungsarbeiten	9'000.00
20	Baugrube	13'000.00
21	Rohbau 1	268'000.00
22	Rohbau 2	150'000.00
23	Elektroanlagen	65'000.00
24	Heizung / Lüftung / Klimaanlage	77'000.00
25	Sanitäre Installationen	172'000.00
27	Ausbau 1	68'000.00
33	Elektroanlagen Einrichtung	58'000.00
38	Ausbau 2	23'500.00
28	Ausbau 2	138'000.00
29	Honorare	149'000.00
41	Roh- und Ausbuarbeiten (Kanalisation ausserh. Gebäude)	18'000.00
42	Gartenanlage	14'000.00
46	Erd- und Unterbau, Beläge	31'000.00
51	Bewilligungen / Gebühren	20'000.00
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	5'300.00

53	Versicherungen	1'200.00
	Total Anlagekosten exkl. Abbruch	1'280'000.00
	Abbruch altes Garderobengebäude	40'000.00
	Total Anlagekosten inkl. Abbruch	1'320'000.00

5. Wertung der Varianten

Ein Anbau an das bestehende Gebäude der Buechenwaldhalle deckt die kurzfristigen Ziele der Sportstättenplanung ab und hält alle Optionen für den mittel- und langfristigen Bedarf offen.

Eine Containerlösung als Provisorium wäre dann richtig, wenn der gewählte Standort irgend eine Option der Sportstättenplanung tangieren würde (z.B. 400 m – Rundbahn) und später allenfalls wieder disloziert werden müsste. Dies ist bei einem Anbau an die Buechenwaldhalle nicht der Fall. Container haben zudem eine beschränkte Lebensdauer und dürften längerfristig höhere Unterhaltskosten verursachen als eine konventionelle Bauweise.

Im Vergleich der beiden Varianten „gross“ und „klein“ sieht der Stadtrat für die Variante „gross“ Nachteile beim Landverbrauch und auf der Kostenseite, die Variante „klein“ ist kompakter bei gleichwertigen räumlichen Möglichkeiten. Ob der Variante „Massivbau“ oder „Elementbau“ der Vorzug zu geben ist, soll im Zuge der Ausführungsplanung noch definitiv geklärt werden.

6. Jährliche Kosten

Der Bau der Garderoben verursacht jährliche Kosten, welche die Laufende Rechnung belasten werden. Die Investition wird gemäss Abschreibungsreglement amortisiert. Der Abschreibungssatz beträgt 10 % vom jeweiligen Restwert, bis der Restwert unter 100'000 Franken sinkt. Bei dieser degressiven Abschreibungsmethode ist die Abschreibung im ersten Jahr am grössten und sinkt mit wachsender Nutzungsdauer. Die Abschreibungsdauer beträgt maximal 25 Jahre. Weiter entstehen Kosten für Betrieb und Unterhalt. Sie sind in der nachstehenden Aufstellung beispielhaft aufgezeigt für das 1. Betriebsjahr und für das 10. Betriebsjahr.

	1. Betriebsjahr	10. Betriebsjahr
	Franken	Franken
Abschreibungsquote	132'000	51'000
Verzinsung durchschnittlich eingesetztes Kapital 5 %	33'000	33'000
Unterhaltskosten (ca. Fr. 10'000)	pro memoria	pro memoria
Reinigungskosten (ca. Fr. 10'000)	pro memoria	pro memoria
Total jährliche Kosten	165'000	84'000

7. Finanzrechtliches und Zuständigkeiten

Die jährlichen Kosten sind eine neue Ausgabe, die nicht mit anderweitigen Einsparungen kompensiert werden kann. Der neuen Ausgabe stehen keine Einnahmen gegenüber. Die Wirtschaftlichkeit der Investition kann nicht quantifiziert werden; die Vorteile liegen im nicht messbaren Bereich (Jugendarbeit, Unterstützung der Vereine, attraktive Infrastrukturanlagen in Gossau).

Möglicherweise anfallende Beiträge von dritter Seite (Sport-Toto) fallen für die Berechnung der Kreditsumme ausser Betracht, da Ausgaben für den gleichen Gegenstand grundsätzlich brutto zu bewilligen sind. Leistungen Dritter können nur abgezogen werden, wenn sie verbindlich zugesichert sind und in der Höhe feststehen.

Gemäss Art. 10 lit. d) Gemeindeordnung unterstehen Geschäfte, die für den gleichen Gegenstand neue einmalige Ausgaben von mehr als 1'000'000 Franken verursachen, dem fakultativen Referendum. Somit ist der Kreditbeschluss dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Krediterteilung durch das Stadtparlament wird das Referendumsverfahren durchgeführt. Nach Vergabe der Planungsarbeiten gemäss den Vorgaben des Öffentlichen Beschaffungswesens soll unverzüglich das Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Für die Ausführung des Bauvorhabens ist mit ca. 8 Monaten zu rechnen. Demnach könnte der neue Garderobentrakt auf Frühjahr 2004 fertiggestellt werden.

9. Zusammenfassung

Das vom Stadtparlament im Jahr 2001 abgelehnte Projekt für die Realisierung des Kleinstadions Buechenwald sah drei Etappen vor. In der ersten Etappe wären dabei zusätzlich zum obigen Raumprogramm auch Erweiterungen im Schwimmbadbereich vorgesehen gewesen (Damengarderobe, Kiosk, Geräteräume). Dafür waren Kosten von 2'364'000 Franken veranschlagt.

Die Parlamentsvorlage vom 4. September 2001 ging von einer stark erweiterten ersten Etappe mit Neubau des gesamten Bühnentraktes (inkl. 14 Garderoben und Clublokal) aus und verzichtete auf die Erweiterung im Bereich Schwimmbad. Dafür waren Kosten von 4'152'000 Franken veranschlagt.

Das neue Projekt sieht eine deutliche Verkleinerung der ersten Etappe vor. Die Realisierung der Garderoben lässt je nach späterem Bedarf Ergänzungen der Sportanlagen (Tribüne, Geräteräume, Spielfelder etc.) zu, ohne solche zu präjudizieren. Das Projekt ist auch abgestimmt auf die Sportstättenplanung. Der Stadtrat gelangt deshalb zur Auffassung, dass die vorgeschlagene Variante die heutigen Bedürfnisse abdeckt und alle Optionen für die Zukunft offen lässt.

Antrag

Für den Bau neuer Garderoben bei der Buechenwaldhalle wird ein Baukredit von 1'320'000 Franken inkl. Mwst. erteilt.

Gossau, 9. Januar 2003

Stadtrat

Beilagen

Situation 1:2400

Grundriss Projektkonzept

Ostfassade