



Markthalle; Baukredit

1. Ausgangslage

An der Parlamentssitzung vom 5. November 2002 stand das Postulat „Gossau-Erlebnisstadt“, konkret der Pavillon Territoire imaginaire zur Diskussion. Der Kredit von Fr. 1'650'000 wurde mit 13 Ja gegen 15 Nein abgelehnt. Die ablehnenden Stimmen machten vor allem die hohen Kosten, den fehlenden Bedarf, die ausgewiesene Nutzung, die Konkurrenz zum bestehenden Raumangebot, insbesondere zum Fürstenlandsaal geltend und erachteten den Standort Mooswies als ungeeignet.

Ende 2002 wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes eine repräsentative Bevölkerungsumfrage in Gossau und im Einzugsbereich von Gossau durchgeführt. Basis hierfür bildeten die „Leitsätze der Stadtentwicklung“, welche am 15. Juni 2001 vom Stadtrat verabschiedet und vom Stadtparlament am 5. Februar 2002 beschlossen wurden. Ziel der Umfrage war es, bei der Bevölkerung den „Puls zu fühlen“, ob spezieller Handlungsbedarf geortet und rasch umsetzbare Massnahmen im Sinne der Leitsätze getroffen werden können, dies insbesondere in Bezug auf Familienfreundlichkeit und Erlebniswert der Stadt Gossau.

Neben vielen anderen wertvollen Erkenntnissen hat die Umfrage gezeigt, dass die Märkte einen hohen Stellenwert einnehmen. Auf die Frage was ein Beweggrund wäre, häufiger als bisher in Gossau einzukaufen, wurde an zweiter Stelle ein attraktiver Bauern-/Wochenmarkt genannt. In der Branchenhitliste figuriert der wöchentliche Bauernmarkt auf Rang fünf der prozentualen Nennungen, bei den Ideen für Veranstaltungen betreffen fünf der ersten zehn Nennungen Ideen für Märkte. Aufbauend auf dieser Umfrage hat sich der Verein „Gossau plus“ der Thematik angenommen und den Bau einer Markthalle zum Ziel gesetzt.

2. Vorgehen

In enger Zusammenarbeit zwischen dem Verein „Gossau plus“ und der Stadtverwaltung, im Speziellen mit dem Hochbauamt, wurde ein Vorgehenskonzept erarbeitet. Es wurden mögliche Nutzungen abgeklärt und daraus die baulichen Anforderungen definiert. Daneben waren auch die Standortfrage zu klären und die ortsbaulichen Anforderungen zu definieren. Es zeigte sich bald, dass zur Lösungsfindung verschiedene Ansätze möglich sind. Solche Voraussetzungen führen in aller Regel zur Ausschreibung eines Architekturwettbewerbs oder Studienauftrages. In diesem speziellen Fall sollte jedoch eine pragmatische und finanziell tragbare Lösung zu guten Ergebnissen führen. Auf Initiative des architektonischen Beraters der Ortsplanungskommission, Bruno Bossart, Architekt HBK/BSA/SIA und Dozent an der Fachhochschule Winterthur, konnte das Departement Architektur dieser Fachhochschule für eine Mitarbeit gewonnen werden. Sechs Studententeams setzten sich mit dieser Aufgabe auseinander und reichten Arbeiten von sehr hoher Qualität ein.

Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus Fachjuroren und Vertreterinnen und Vertretern der Stadt sowie des Vereins „Gossau plus“, konnte sich anlässlich der Jurierung am 22. Januar 2003 einstimmig auf das Projekt „Treffpunkt“ (Verfasser: Pascal Tschirren, Oliver Kellenberger, Manuel Wolf, Adrian Urech, Marco Zbinden) einigen, welches zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Der Stadtrat schloss sich dieser Beurteilung an, ebenso der Vorstand von „Gossau plus“.

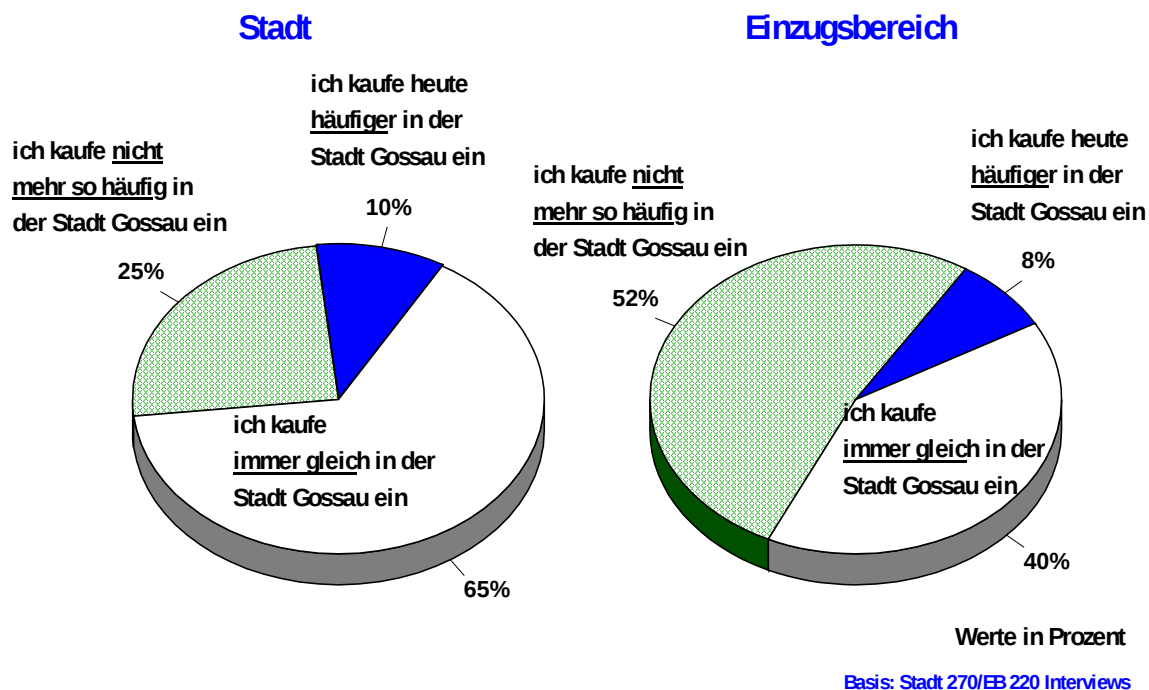
Wie mit den Studententeams vereinbart, wurden die Architekturarbeiten im Einladungsverfahren an ortsansässige Architekten ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt das Büro Scherrer Architekten GmbH in Gossau. Unter sporadischem Beizug der Verfasser wurde das Projekt weiter entwickelt und kostenmässig optimiert. Der Vorstand von „Gossau plus“ stellte dem Stadtrat zuhanden der Sitzung vom 24. April 2003 den Antrag, die Stadt möge als Bauherrin, Eigentümerin und Betreiberin der Markthalle auftreten, das Vorhaben finanzieren, mit Interessen-

ten Nutzungsverträge abschliessen und eine Betriebskommission einsetzen. Der Verein „Gossau plus“ sei bereit, den Abschluss von Nutzungsverträgen aktiv zu vermitteln und in der Betriebskommission mitzuwirken.

3. Stellenwert einer Markthalle; Zielsetzungen

Die Innenstädte stehen im immer härter werdenden Wettbewerb mit den Einkaufszentren an der Stadtperipherie. Eine Übersicht über aktuelle Planungsvorhaben in der Schweiz zeigt, dass der Ausbau der Einkaufszentren und Fachmärkte weiter voranschreitet (vgl. Schweizerische Handelszeitung vom 2. Juli 2003). Diese - schweizweit zu beobachtende - Entwicklung geht auch an der Agglomeration St. Gallen nicht spurlos vorbei. Bekanntlich dürfte das Angebot an Einkaufszentren und Fachmärkten namentlich im Raum St. Gallen West weiter wachsen. So droht den Städten aufgrund eines geänderten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung ein Abfluss von Kaufkraft, was nicht ohne Auswirkungen auf den Detailhandel und die Attraktivität der Innenstädte bleiben wird. So hat auch die Bevölkerungsumfrage vom Herbst 2002 gezeigt, dass 25 % der damals befragten Gossauerinnen und Gossauer und über 50 % der Befragten aus den umliegenden Gemeinden heute nicht mehr so häufig in der Stadt Gossau einkaufen. Dieser Befund ist ernst zu nehmen.

Wie hat sich Ihr Einkaufsverhalten in der Stadt GOSSAU entwickelt?



Es versteht sich von selbst, dass mit dem Bau einer Markthalle der Trend der zu beobachtenden Marktentwicklung nicht gebrochen werden kann. Mit dem Bauvorhaben soll aber ein erster wichtiger, äusserlich wahrnehmbarer Schritt zur notwendigen Attraktivitätssteigerung des Gossauer Zentrums und zur Erhöhung der Besucherfrequenzen geleistet werden. Weitere Schritte müssen nach Vorliegen der Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept folgen. Die Voraussetzungen, die angestrebten Ziele zu erreichen, sind günstig, nachdem das Vorhaben den Wünschen der befragten Gossauerinnen und Gossauer entspricht und auch auf die Bedürfnisse der potentiellen Kunden und Besucher aus umliegenden Gemeinden ausgerichtet ist. Die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage machen deutlich, dass mit dem Bau einer Markthalle ein Schritt in die richtige Richtung gemacht wird und dass mit einer solchen Institution Bedürfnisse abgedeckt werden, die mit den bereits bestehenden Raumangeboten der Stadt offenbar nicht erfüllt werden können.

Im Zusammenhang mit dem am 4. März 2003 erheblich erklärten Postulat Fülleman „Stadtmarketing-Saalvermarktung“ sind detaillierte Abklärungen über das verfügbare Raumangebot in Gossau angestellt worden. Neben den stadt eigenen Lokalitäten sind auch die Angebote anderer öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Institutionen (Kirchgemeinden, Schulen, Vereine wie Pfadi, Elternverein öffentlicher Spielplatz, Fussballclub, Fir-

men und Restaurants) in die Erhebungen miteinbezogen worden. Die detaillierte Auswertung der durchgeführten Umfrage wird in der separaten Antwort an das Parlament erfolgen. Im Zusammenhang mit der Markthalle muss jedoch festgestellt werden, dass das Raumangebot in Gossau zwar umfangreich ist, jedoch nur zu einem geringen Teil Bedürfnisse abdeckt, wie sie in der Markthalle möglich wären (siehe Nutzungskonzept Ziffer 4.2 und 4.3).

Derzeit sind auch die Arbeiten für ein Stadtentwicklungskonzept im Gang. Aufgrund der bisherigen Diskussionen und auch aufgrund von Feedbacks von aussen darf davon ausgegangen werden, dass weder die Idee einer Markthalle noch der vorgesehene Standort auf dem Bundplatz das Stadtentwicklungskonzept in negativem Sinne beeinflussen oder gar präjudizierenden Charakter haben. Im Gegenteil wäre aus entwicklungspolitischen Gründen eine solche vielfältig nutzbare Institution im Zentrum von grosser Bedeutung.

4. Projektbeschreibung

4.1 Standort

Da die Bundwiese, bzw. der Marktplatz bereits jetzt das Zentrum aller Gossauer Märkte bildet, lag es nahe, diesen Bereich für den Standort der Markthalle zu favorisieren. Aufgrund der Auflage im Studienauftrag, dass die Nutzungen auf Marktplatz und Bundwiese beibehalten werden müssen, kamen alle Teams zum Schluss, dass sich der Standort Bundplatz/Bundwiese West am besten eignet.

Die projektierte Markthalle weist eine Grundfläche von 23.20 x 23.20 m auf. Sie wird, soweit dies der gesetzliche Strassenabstand zulässt, an die Gutenbergstrasse gerückt. Sie kommt somit ungefähr hälftig auf den Bundplatz und hälftig auf die Bundwiese zu liegen. Die Folgen sind:

Bundplatz

Als Bundplatz wird der asphaltierte Platz zwischen Bundwiese und Gutenbergstrasse bezeichnet. Die hier markierten 15 Parkplätze werden aufgehoben. Das Parkplatzangebot auf dem Marktplatz (75 Parkplätze) bleibt hingegen unverändert. Die durch die Markthalle nicht beanspruchte Fläche wird in die Umgebungsgestaltung, bzw. in die zu einem späteren Zeitpunkt auszuführende Bundwiesesanierung einbezogen. Ebenfalls aufgehoben wird die Glassammelstelle, nachdem durch das vorhandene Angebot an Sammelstellen bei Einkaufsmärkten und beim Werkhof die derzeitigen Bedürfnisse der Bevölkerung hinreichend abgedeckt werden.

Bundwiese

Die Bundwiese hat im heutigen Zustand zwischen Trottoir Bahnhofstrasse und Bundplatz eine mittlere Länge von ca. 98 m. Für die Markthalle werden im westlichen Bereich ca. 14 m beansprucht. Es verbleiben somit ca. 84 m. Das Festzelt der Gewerbeausstellung G 03 hatte eine Länge von 70 m (siehe Situationsplan Seite 3). Die Markthalle lässt nicht nur solche Grossveranstaltungen weiterhin zu, sie bietet sogar zusätzliche Möglichkeiten, indem die Markthalle mitgenutzt werden kann. Sei dies als separate Räumlichkeit, sei dies mit „Andockung“ an ein Zelt als Eingangs- oder Foyerbereich.

Auch die Anlieferungsmöglichkeiten für Anlässe auf der Bundwiese bleiben erhalten. Für die Erschliessung von der Bahnhofstrasse her ergeben sich keine Veränderungen und von Westen her besteht wie bis anhin die Möglichkeit der Zufahrt über die Alte Quellenhofstrasse. Selbst die bisherige Haupteinschliessung von der Gutenbergstrasse her bleibt gewährleistet, nachdem die Durchfahrt durch die Markthalle eine Breite von ca. 12 m und eine lichte Höhe von 5.80 m (max. Höhe der Fahrzeuge gem. SVG 4.00 m inkl. Ladung) aufweist.

4.2 Nutzung

Die projektierte Markthalle ist auf Nutzungen ausgerichtet, für welche sich der Fürstenlandsaal nicht oder nur unter einschränkenden Voraussetzungen eignet. Der Fürstenlandsaal ist nicht „Festhütte“, sondern „Stube“ von Gossau. Innenausbau und Ausstattung des Saales tragen diesem Umstand Rechnung. Dem gegenüber ist die Markthalle einfach und unterhaltsfreundlich konzipiert. Sie soll namentlich auch Veranstaltungen dienen, welche das Gebäude überdurchschnittlich strapazieren. Sie kann bei schlechtem Wetter auch eine Alternative oder eine Ergänzung sein für Veranstaltungen, welche ihrer Natur nach auch im Freien durchgeführt werden könnten.

Die Markthalle könnte neue Heimat werden für den traditionellen und beliebten, aber auch zunehmend stärker frequentierten wöchentlichen Bauernmarkt. Sei dies, dass der Bauernmarkt die Räume der Markthalle in Be-

schlag nimmt oder als Alternative dazu bzw. in Ergänzung dazu die Marktstände angelehnt an die Markthalle aufgestellt werden. Bei weiter wachsender Beliebtheit des Bauernmarktes und im Falle eines grösseren Flächenbedarfs kann die Gutenbergstrasse in die Bewirtschaftung miteinbezogen werden.

Will das Ziel der zusätzlichen Belebung des Stadtzentrums und der Erhöhung der Besucherfrequenzen (siehe oben Ziffer 3) erreicht werden, bietet eine Markthalle den Rahmen für weitere Nutzungen, die heute in Gossau noch weitgehend fehlen: Frühlings-, Gärtner-, Geranien-, Advents-, Weihnachtsmärkte, Flohmarkt, Winterzirkus, Kindertheater, Oktoberfeste, Kleintierausstellungen oder Matinéés und Frühschoppenkonzerte.

Am geplanten Standort bietet eine Markthalle aber auch die einmalige Chance, beispielsweise ein Festzelt auf der Bundwiese an die Markthalle anzudocken und diese als Foyer für das Festzelt zu nutzen. Gleichermassen kann die Markthalle bei Bedarf auch als (zusätzliche) Festwirtschaft bei Veranstaltungen auf der Bundwiese (z.B. Springkonkurrenz, Maimarkt, Chläusler) dienen oder als gedeckter „Meeting-Point“ und „Bahnhof“ für Carfahrten. Das vorgeschlagene Projekt bietet Möglichkeiten für solche verschiedenartigen Nutzungen mit je nach Anlass unterschiedlichen Besucherzahlen (bei Zirkusnutzung z.B. bis 400 Personen).

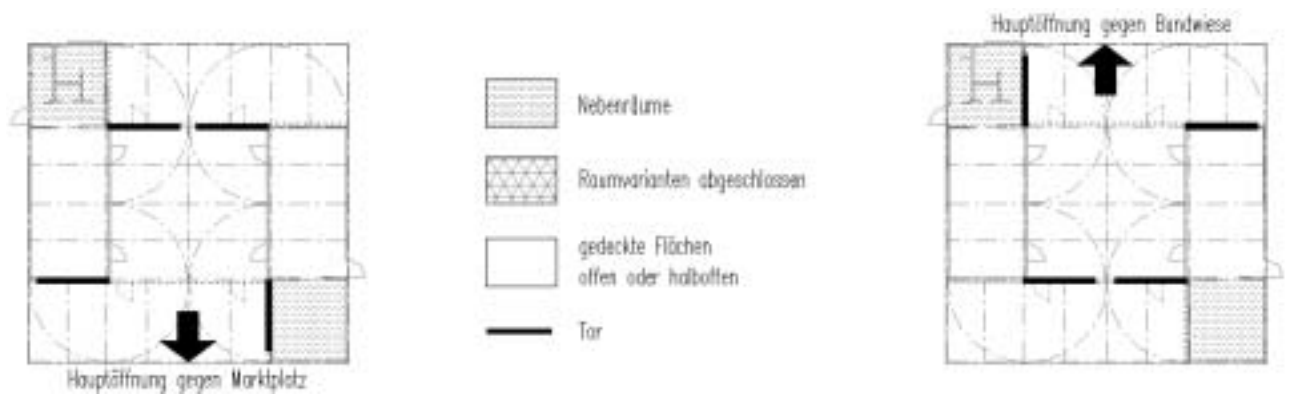
4.3 Raumprogramm (siehe auch beiliegende Planunterlagen)

Der Grundriss der Markthalle hat die Form eines Quadrates von 23.20 m Seitenlänge. Entlang der Nord- und der Südseite sind zwei rechteckige, versetzte Kuben angeordnet. Der nördliche Kubus kann als Einstellraum für Geräte (Festbestuhlung, Marktstände o.ä.) benutzt werden und verfügt über einen Ausguss (mögliches Office). Im südlichen sind WCs untergebracht (Herren, Damen, letzteres mit Behinderten-WC). Diese Kuben sind im nicht benutzten Zustand abgeschlossen. Die eigentliche Halle bleibt dabei offen, sie kann jederzeit als Passage genutzt werden. Der Abschluss der Kuben erfolgt mit einem grossen Flügeltor von ca. 6 m Ausladung, welches bis 180° bzw. 270° schwenkbar ist. Die Tore erfüllen in ausgeschwenktem Zustand gleichzeitig den Zweck einer Aussenwand der so erweiterten Halle und verfügen zusätzlich über eingebaute Servicetüren. Auf diese Weise lassen sich verschiedene Raumformen schaffen, z.B.:



Geschlossener Zustand

„Halle Rechteck“ - Rechteckiger Raum 23 x 11 m (Tore je 90° ausgeschwenkt): Märkte im Winter, Oktoberfest, Modeapéros, Schlechtwettervarianten von Matinéés etc.



„Halle West“ - Ostfassade geschlossen (Osttore 90°, Westtore um 180° bzw. 270° ausgeschwenkt): Schlechtwettervariante von Sommermarkt (zugfrei) und anderen Veranstaltungen, Freilichtaufführungen gegen Bundwiese mit gedeckter Bühne, Open-Air-Kino etc.

„Halle Ost“ - Westfassade geschlossen (Westtore 90°, Osttore um 180° bzw. 270° ausgeschwenkt): Festwirtschaft für Veranstaltungen auf Bundwiese (Springkonkurrenz), Foyer für angedocktes Festzelt etc.



„Halle Open“ – (Alle Tore vollständig ausgeschwenkt): Schönwettervarianten von diversen Nutzungen, Märkte, Blues Night, Flohmarkt etc.

„Halle Arena“ - Raumform als gleichschenkliges Kreuz mit quadratischem Zentrum 12x12 m, alle Tore 180° ausgeschwenkt mit festzeltähnlichem Blachenabschluss auf Ost- und Westseite (Option): Zirkusveranstaltungen mit zentraler Manege, Theater mit zentraler Bühne.

4.4 Ausführung/Ausstattung

Entsprechend diesen vielfältigen und immer wieder anderen (auch neuen) Nutzungsmöglichkeiten und Nutzungsbedürfnissen wurde beim Ausbau bewusst ein einfacher Standard gewählt, welcher in Bezug auf Betrieb und Unterhalt einen minimalen Aufwand erfordert. Die Vandalensicherheit verlangt zudem nach robusten Materialien.

Aus Kostengründen und im Gegensatz zum Fürstenlandsaal soll die Ausstattung so minimal sein, dass lediglich die Grundanforderungen hinreichend abgedeckt sind, andererseits aber so flexibel, dass aufbauend auf der vorhandenen Infrastruktur den Veranstaltenden viele Einrichtungs- und Ausbaumöglichkeiten offen stehen. Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen:

- Konstruktion, Aussenhülle: Stahlkonstruktion, feuerverzinkt, Fassade als Holz-Dreischichtplatte, behandelt; innere Verkleidung: Spanplatte, roh; Flachdach: mit Trapezblech, Folie, begrünt, mit vier Oblichtern. Die Fassade ist nicht, das Dach nur gegen Kondenswasser isoliert.
- Tore: In feuerverzinktem Stahl mit Glasfüllungen in Verbundsicherheitsglas. Sicherung der Tore über manuelle Zwangsverriegelung. Ein unter Federspannung stehender Bolzen greift in Deckenschiene ein und verhindert ein unkontrolliertes Öffnen, bzw. Schliessen der Tore. Arretierung der Tore über im Boden eingelassene Hülsen und Bolzen.
- Boden: Die beiden Kuben haben eine abgeglättete Betonplatte (Monobeton), die übrigen Flächen sind asphaltiert. Entwässerung mit Schächten, bzw. Rinnen. Eine Reinigung mit Strassenwischmaschine, bzw. Hochdruckschlauch ist möglich.

- d) Innenwände und Zwischenwände: Holzelementbau, Spanplatten
- e) Elektroinstallationen: Grundausrüstung mit Steckdosen und Schalter, Grundbeleuchtung mit Fluoreszenz, bzw. Einzelleuchten. In WCs Elektroheizung als Frostwächter.
- f) Sanitäranlagen: Damen: 2 WC, wovon eines behindertengerecht; Herren 1 WC, 2 Pissoir; Damen- und Herren-WC verfügen über ein Lavabo (nur Kaltwasser). Ausguss mit Kleinboiler im Nordkubus. Die Ausstattung ist so dimensioniert, dass der Grossteil der Anlässe abgedeckt werden kann. Eine Dimensionierung für Grossveranstaltungen ist nicht sinnvoll, hier muss der Bedarf allenfalls ohnehin mit zusätzlichen WC-Containern gedeckt werden.
- g) Heizung: Es ist keine Heizung vorgesehen, diese muss bei Bedarf (analog Festzeltveranstaltungen) vom Veranstalter mit mobilen Warmluftgebläsen bewerkstelligt werden. Eine Heizung würde eine Aussenisolation (Boden-, Wände-, Decke) gemäss Luftreinhalteverordnung bedingen. Zusammen mit den eigentlichen Installationen würde dies zu einem unverhältnismässigen Aufwand führen (ca. Fr. 200'000 bis 300'000) und hätte zum andern eine vollständige Änderung des Konzeptes zur Folge (Tore). Eine Heizung ist bei Markthallen zudem nicht üblich.
- h) Natürliche Belichtung: Die Füllungen der Tore sind in Verbundsicherheitsglas ausgeführt, sie bringen neben vereinzelt Fenstern Tageslicht ins Rauminnere. Im Zentrum der Halle wurde auf das ursprünglich vorgesehene grossflächige (ca. 132 m²) Glasoblicht aus Kostengründen verzichtet (als Option aufgeführt). Es sind nun vier einzelne Lichtkuppeln von 2x2 m vorgesehen. Berechnungen der beigezogenen Fachleute zeigen, dass die Belichtung hinreichend ist.
- i) Umgebung: Bei der Umgebung sind nur Anpassungen im Bereich der Markthalle vorgesehen. Aus diesem Grunde sind die Kosten in BKP 2 Gebäude erfasst. Es werden lediglich Anpassungen an die jetzt bestehenden Beläge (Asphalt, Wiese) vorgenommen. Die Kosten für eine bei Gelegenheit notwendig werdende Sanierung der Bundwiese sind in dieser Vorlage nicht enthalten, eine solche wird auch nicht präjudiziert. Bei der Projektierung der Markthalle wurde der Thematik aber gebührend Beachtung geschenkt. Entsprechende Ideen sind denn auch bereits diskutiert worden.

5. Trägerschaft und Betrieb

Im Sinne einfacher Strukturen und wie vom Verein „Gossau plus“ beantragt, tritt die Stadt als Eigentümerin und Betreiberin der Markthalle in Erscheinung. Die ideelle Basis hingegen verbleibt weiterhin beim Verein „Gossau plus“. Dieser hat es namentlich übernommen, aktiv den Abschluss von Verträgen mit potentiellen Nutzern zu vermitteln und auf diese Weise Erträge in einer Grössenordnung von Fr. 150'000 zu generieren. Bis zur Verabschiedung dieses Berichtes durch den Stadtrat am 14. August 2003 lagen schriftliche Vertragsabschlüsse in der Höhe von Fr. 100'000 vor. Diese Beträge sind als deutliches Zeichen dafür zu werten, dass ein Bedarf an geeigneten Räumlichkeiten tatsächlich vorhanden ist und die Trägerschaft breit abgestützt ist. Andererseits dienen sie der Finanzierung der laufenden Kosten.

Es ist vorgesehen, den Betrieb der Markthalle der – für diese Teilaufgabe allenfalls erweiterten – Marktkommission zu übertragen. Beim Betrieb und bei der Vermietung ist im Sinne des Postulates Füllemann/Zahner betreffend „Stadtmarketing/Saalvermarktung“ auch der Querbezug zu anderen Lokalitäten in Gossau herzustellen. Es ist ein Nutzungstarif zu erarbeiten, wobei zwischen einheimischen/nicht einheimischen und kommerziellen/nicht kommerziellen Veranstaltungen unterschieden werden soll. Die Abklärungen haben auch ergeben, dass das bestehende Marktreglement nicht angepasst werden muss. Die Zuständigkeit für die Regelung von Einzelheiten liegt im Verantwortungsbereich des Stadtrates. Der Vollzug und die Bewirtschaftung der Halle ist Sache der Marktkommission; die dafür notwendigen Vorgaben des Stadtrates wären in einer Leistungsvereinbarung festzuhalten.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Anlagekosten (alle aufgeführten Beträge verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer)

Die Vorstudien- und Wettbewerbskosten von rund Fr. 20'000 sind in der nachfolgenden Zusammenstellung nicht enthalten. Sie wurden bereits zulasten der Laufenden Rechnung über das Konto Ortsplanung (Konto 1770.3183) abgerechnet.

Arbeit	Kosten
Landerwerb	p.m.
Vorbereitungsarbeiten	8'000
Rohbau 1 (Aushub, Baumeister, Kanalisation, Stahlbau, Holzbau)	411'000
Rohbau 2 (Tore, Flachdach, Dichtung, Maler aussen)	208'500
Installationen (Elektro, Leuchten, Sanitär)	60'300
Ausbau 1 (Gipser, Innentüren, Elementwände)	16'500
Ausbau 2 (Bodenbelag, Maler innen, Reinigung)	54'000
Honorare (Architekt, Bauingenieur, Fachingenieure)	42'260
Total BKP 2 Gebäude	798'500
Baunebenkosten (Bewilligungen, Anschlussgebühren, Versicherung)	53'500
Total Anlagekosten	860'000

Die Kostenermittlung erfolgte auf der Basis von Richtofferten. Konstruktiv anspruchsvolle Bauteile wurden mit beigezogenen Unternehmern vorbesprochen, ebenso die Installationen unter Beizug eines Fachingenieurbüros. Im Rahmen des Studienauftrages wurde als Vorgabe für die Architektenteams eine Summe von Fr. 500'000 als Ziel für die reinen Gebäudekosten (BKP 2 exkl. Honorare) gesetzt. Die Ausarbeitung des Projektes und insbesondere die Überprüfung der Detaillösungen hat ergeben, dass dieser Betrag nicht einzuhalten war.

6.2 Optionen

<u>6.2.1 Grossflächiges Glasoblicht (132 m2) anstelle von vier einzelnen Lichtkuppeln 2x2 m</u>	Fr. 52'500
Die Belichtung wird grosszügiger, es entsteht ein Raum mit Tageslicht-Atmosphäre.	
Aus wärmetechnischen Gründen mit Wärmeschutzglas.	
<u>6.2.2 Äussere Abschlüsse</u>	Fr. 6'000
Blachen 1200/600 cm für Nutzung gemäss Variante d)	
<u>6.2.3 Telefon/Radio</u>	Fr. 1'400
Anschluss vorsehen	
<u>6.2.4 Sanitäranlagen</u>	Fr. 1'400
Spültisch für Office	

6.3 Finanzierung

6.3.1 Variante A „Mit Auflösung Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben“

In der Bestandesrechnung der Stadt Gossau (Verpflichtungen für Vorfinanzierungen; Konto 282028) wird das Konto „Infrastrukturaufgaben“ mit einem Saldo per 31. Dezember 2002 von rund Fr. 501'000 geführt. Die Auflösung dieses Kontos geht auf Buchgewinne im Zusammenhang mit der Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens zurück. Wiederholt wurde das Konto für die Finanzierung besonderer Aufgaben in Anspruch genommen (z.B. 1998 Teilfinanzierung Umbau Schützenhaus Niederdorf). Die Revisionsstelle BDO Visura hat bereits in ihrem Revisionsbericht 2001 darauf hingewiesen, dass diese Position aufzulösen sei. Wo dies nicht mittels konkreter Verwendung für eine Infrastrukturaufgabe möglich ist, hat eine Auflösung zugunsten des allgemeinen Finanzhaushalts zu erfolgen. Der Stadtrat beantragt, die erwähnte Reserve aufzulösen und zugunsten der Erstellungskosten einer Markthalle zu verwenden. Bei geschätzten Anlagekosten von Fr. 860'000 und bei Auflösung der Spezialfinanzierung „Infrastrukturanlagen“ in der Höhe von rund Fr. 500'000 ergeben sich Rest-Anlagekosten von rund Fr. 360'000, die nach Massgabe der Bestimmungen des Abschreibungsreglements mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben sind. Die Investition wird im 12. Jahr vollständig abgeschrieben sein.

6.3.2 Variante B „Ohne Auflösung Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben“

Wird auf die Auflösung der Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben zugunsten der Markthalle verzichtet, so wäre deren Auflösung im Rahmen des Budgets 2004 (Laufende Rechnung) zu beantragen und vorzunehmen. Gleichzeitig hätte dies zur Folge, dass die Anlagekosten der Markthalle von Fr. 860'000 in die Bestandesrechnung Eingang finden und nach Massgabe der Bestimmungen mit jährlich 10 % des Restbuchwertes abzuschreiben sind. Die Abschreibungsdauer beträgt 21 Jahre.

6.4 Jährliche Kosten

6.4.1 Variante A „Mit Auflösung Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben“

	1. Betriebs- jahr in CHF	10. Betriebs- jahr in CHF	ab 13. Betriebs- jahr in CHF
Abschreibungsquote (degressiv)	36'000	14'000	
Verzinsung durchschnittlich eingesetztes Kapital 5 %	11'500	11'500	
Betriebskosten (Reinigung, Werbung, Wasser, Energie, Heizung (soweit nicht verrechenbar), Verbrauchsmaterial, Unterhalt- und Reparaturkosten, Verwaltungskosten für Vermietung etc)	21'300	21'300	21'300
Total jährliche Aufwendungen	68'800	46'800	21'300
Einnahmen aus Vermietung			
- Bauernmarkt (wie bisher; unverändert)	p.m.	p.m.	
- Nutzungsverträge (vermittelt durch Gossau plus) durchschnittlich pro Jahr	15'000	15'000	
- anderweitige Nutzungen	29'000	29'000	44'000
Total jährliche Einnahmen	44'000	44'000	44'000
Approximativer Nettoaufwand/-ertrag pro Jahr	- 24'800	- 2'800	+ 22'700

6.4.2 Variante B „Ohne Auflösung Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben“

	1. Betriebs- jahr in CHF	10. Betriebs- jahr in CHF	ab 22. Betriebs- jahr in CHF
Abschreibungsquote (degressiv)	86'000	33'300	
Verzinsung durchschnittlich eingesetztes Kapital 5 %	24'000	24'000	
Betriebskosten (Reinigung, Werbung, Wasser, Energie, Heizung (soweit nicht verrechenbar), Verbrauchsmaterial, Unterhalt- und Reparaturkosten, Verwaltungskosten für Vermietung etc)	21'300	21'300	21'300
Total jährliche Aufwendungen	131'300	78'600	21'300
Einnahmen aus Vermietung			
- Bauernmarkt (wie bisher; unverändert)	p.m.	p.m.	
- Nutzungsverträge (vermittelt durch Gossau plus) durchschnittlich pro Jahr	15'000	15'000	p.m.
- anderweitige Nutzungen	29'000	29'000	44'000
Total jährliche Einnahmen	44'000	44'000	44'000
Approximativer Nettoaufwand/-ertrag pro Jahr	- 87'300	- 34'600	+ 22'700

7. Alternativen

Als Alternative wurde auch schon das jetzige Warenhaus ABM genannt. Der Mietzins für diesen Raum liegt im Rahmen von jährlich Fr. 300'000. Dies ist durch den hohen Ausbaustandard (Heizung, Lüftung, Infrastruktur) begründet. Für eine Markthalle ist ein derartiger Ausbau nicht erforderlich und ein Mietzins in dieser Höhe auch nicht realistisch. Diese Option ist deshalb nicht weiter verfolgt worden.

8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach Genehmigung des Kredites durch das Parlament werden die Arbeiten ausgeschrieben und das Baubewilligungsverfahren eingeleitet. Dafür werden rund 2 Monate benötigt (ohne allfälliges Einspracheverfahren). Die Bauzeit für die projektierte Halle beträgt ca. 3 - 4 Monate.

9. Zusammenfassung

Der Bau einer Markthalle steht im Einklang mit den Leitsätzen der Stadtentwicklung. Gossau steht vor der unaufschiebbaren Aufgabe, konkrete Schritte zur Aufwertung des Standortes, zur Belebung und Attraktivitätssteige-

rung des Stadtzentrums zu unternehmen und damit einen Mehrwert zu schaffen, der die Chancen für höhere Kundenfrequenzen liefert. Dass die Idee Markthalle in der Bevölkerung und bei potentiellen Nutzern auf Akzeptanz stösst, zeigen die Ergebnisse aus der Bevölkerungsumfrage. Aber auch die Initiative des Vereins „Gossau plus“ und die Bereitschaft zur Unterzeichnung von teils mehrjährigen Nutzungsverträgen deuten in die gleiche Richtung. Ebenso konnte im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Präsentationen wohlwollende Zustimmung festgestellt werden.

Der vorgeschlagene Standort ist ideal. Die Markthalle soll ins Zentrum von Gossau zu stehen kommen und ergänzt damit in bester Weise bereits bestehende Infrastrukturen. Das Nutzungskonzept erlaubt, aktuelle und künftige Nutzungsabsichten aufzunehmen und zu ermöglichen. Das Vorhaben wurde unter Berücksichtigung einer möglichen Sanierung der Bundwiese projektiert, ohne eine solche zu präjudizieren. Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten des Marktplatzes bleiben unangetastet.

Antrag

1. Für den Bau der Markthalle wird ein Baukredit von Fr. 860'000 inkl. MwSt erteilt.
2. Die Finanzierung der Baukosten erfolgt durch Auflösung der Spezialfinanzierung Infrastrukturaufgaben (Konto 282028) in der Höhe von Fr. 501'310. Im Übrigen sind die Baukosten nach Massgabe des Abschreibungsreglements abzuschreiben.

Stadtrat