

27. Juni 2023

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Gare de Lion / Betriebliche und bauliche Ertüchtigung

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für das Projekt "Gare de Lion, betriebliche und bauliche Ertüchtigung" sei ein Bruttokredit von Fr. 4.3 Mio. inkl. MwSt. zu genehmigen.
2. Für die Option einer zusätzlichen Erschliessung von Süden und den Anschluss an die Fuss- und Velo-Verbindung Richtung Wil West sei ein Bruttokredit von Fr. 180'000.-- inkl. MwSt. zu genehmigen, unter Vorbehalt der Realisierung der Fuss- und Velo-Verbindung Wil West - Wil Süd.
3. Der Stadtrat sei zu ermächtigen, das Baurecht mit der Silo AG im Sinne dieses Berichts und Antrags zu verhandeln und anzupassen.
4. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. d der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 dem fakultativen Referendum untersteht.

Zusammenfassung

Seit 1990 wird in der ehemaligen Bahnremise der Mittelthurgaubahn ein Konzertlokal geführt. Dieses war von Beginn an einfach ausgebaut und die finanziellen Möglichkeiten des Betreibervereins waren und sind sehr beschränkt. Der Verein kann nicht in die Infrastruktur investieren. Mit einer grossen Improvisationsgabe konnte das Team den Betrieb trotz misslicher Umstände aufrechterhalten. Doch gegenwärtig zeigt sich der "Gare de Lion",

wie das Lokal seit 2008 heisst, in einem desolaten Zustand. Eine umfassende Erneuerung des Gebäudes und der Infrastruktur ist unumgänglich.

Um ein Projekt für diese Erneuerung zu finden, hat die Abteilung Hochbau 2020 ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Das Verfahren hat das St. Galler Büro Atelier Barão Hutter für sich entscheiden können. Zusammen mit dem Betreiberteam wurde der Vorschlag weiterentwickelt und verfeinert. Das Projekt sieht vor, die zentrale Halle von allen Einbauten zu befreien und unter einem neuen, grossen Dach alle erforderlichen Nebenräume unterzubringen. Dank einer einfach anpassbaren Bühne wird der "Gare de Lion" in Zukunft noch mehr Formate anbieten können. Dies bringt einen Nutzen für weite Kreise der Bevölkerung.

Für den Betrieb sind vor allem grosszügige Nebenräume entscheidend. Genügend Lagermöglichkeiten, ein angemessener Bereich für die Bands und die Leitung, aber auch ein leistungsfähiger Backstage- und Anlieferungsreich sind zentrale Verbesserungen für den Betrieb. Der Ausbau dieser Bereiche ermöglicht eine professionelle Umsetzung des kulturellen Programms.

Die Kosten für den Umbau belaufen sich auf Fr. 4.3 Mio. inkl. MwSt. Es wird eine Option für einen zusätzlichen Zugang ausgewiesen, den das Betreiberteam beantragt. Die Kosten dafür betragen gemäss einer groben Schätzung Fr. 180'000.--. Im Projekt sind keine Kosten für einen Alternativstandort während der Bauzeit ausgewiesen.

Ein weiterer Aspekt ist die Dauer des Baurechts für den "Gare de Lion": Dieses endet am 31. Dezember 2056. Um die vorgesehene Investition über einen längeren Zeitpunkt nutzen zu können, soll dieses Baurecht substantiell verlängert werden. Parallel zu diesem Bericht und Antrag arbeitet die Abteilung Hochbau deshalb zusammen mit der Silo AG an einem Vorschlag für die Verlängerung des Baurechts.

Mit dem vorgeschlagenen Bauprojekt und dem verlängerten Baurecht wird der Betrieb eines Konzert- und Eventlokals für weitere Generationen gesichert.

1. Ausgangslage

Konzertlokal von nationaler Ausstrahlung

Der "Gare de Lion" ist seit Jahrzehnten fester Bestandteil des Kulturlebens in Wil. Seit 1990 existiert das Eventlokal, das früher "Remise" genannt wurde. Dieses wird jeweils von einem Verein mit viel Herzblut und einem grossen Anteil an ehrenamtlicher Arbeit betrieben. Die dreiköpfige Leitung teilt sich ein 110%-Pensum. Die Stadt beteiligt sich mit einem Betriebsbeitrag in der Höhe von Fr. 111'000.-- und einem Beitrag an den Ordnungsdienst von Fr. 15'000.-- an den jährlichen Kosten. Hinzu kommt der Baurechtszins von jährlich Fr. 20'000.-- und liegenschaftsbezogene Aufwände von rund Fr. 10'000.--. Im Budget 2023 sind total knapp Fr. 160'000.-- eingestellt.

Dank dem grossen Engagement des Teams und der gut vernetzten Programmleitung konnten immer wieder nationale und internationale Topacts nach Wil eingeladen werden. Der Verein bewies daneben vor allem ein "gutes Händchen" für überraschende Talente und aufstrebende Stars. Zudem bilden die Themenpartys im "Gare de Lion" einen wichtigen Teil der Identität. In den letzten Jahren sind diverse Veranstaltungen im Freien hinzugekommen, wie zum Beispiel das "Fête de Lion".

Es liegt an diesem Mix der Veranstaltungen, dass ein vielfältiges Publikum angezogen wird. So hat sich der "Gare de Lion" über die Jahrzehnte zu einem Konzertlokal von nationaler Ausstrahlung entwickelt. Rund 15'000 Gäste

besuchen jährlich die verschiedenen Veranstaltungen. Nicht zuletzt dank dem "Gare de Lion" erscheint Wil auf der kulturellen Landkarte der Schweiz.

Investitionsstau

Leider kann die Infrastruktur nicht mit der Bedeutung des Lokals mithalten, auch wenn über die Zeit immer wieder umfangreiche Investitionen getätigt wurden: Für den Initialumbau hatte der Verein "Kulturlöwe" 1989 rund Fr. 300'000.-- in die "Remise" verbaut (Fr. 180'000.-- davon hatte die Stadt damals beigetragen). Mit dem Wechsel des Betreibervereins erfolgte 2008 neben dem Namenswechsel zu "Gare de Lion" auch die nächste namhafte Investition. Für rund Fr. 250'000.-- erstellte die Stadt neue Sanitärräume und eine Erweiterung des Garderobebereichs. Trotz dieser laufenden Instandhaltung zeigt sich das Konzertlokal aktuell in einem sehr schlechten Zustand. Für einen professionellen Betrieb fehlen vor allem Nebenräume und es gibt bereits Absagen von Bands aufgrund der mangelhaften Infrastruktur.

Infolge dieser Umstände muss der Verein immer wieder improvisieren: Das Büro der Leitung dient gleichzeitig als Lager; im Backstagebereich wird der durchgefallte Boden immer wieder notdürftig geflickt; undichte Dächer bedrohen die technischen Gerätschaften; es müssen mehrere externe Lager angemietet werden; bei grösseren Veranstaltungen im Aussenbereich erfolgt der Nachschub über abenteuerliche Treppenanlagen; der Gastrobereich erfüllt nur noch knapp die hygienischen und betrieblichen Anforderungen. Kurzum: Ein professioneller Betrieb ist nicht mehr möglich.

Aktuelles Baurecht läuft 2056 aus

Der "Gare de Lion" steht auf einer Liegenschaft, die sich im Eigentum der Silo AG befindet. Die Nutzung ist über ein Baurecht gesichert, das am 31. Dezember 2056 ausläuft. Eine namhafte Investition könnte somit lediglich für die nächsten rund 30 Jahre gesichert werden. Um diese Spanne zu verlängern, stehen das Departement BUV und die Silo AG in engem Austausch. Gemeinsam wird eine städtebauliche Studie erarbeitet. Diese Studie soll eine weitere Entwicklung der Silo AG an ihrem Standort und gleichzeitig des Baurechts für den "Gare de Lion" ermöglichen. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung soll auch ein neues Baurecht ausgehandelt werden. Als Grundeigentümerin muss ohnehin die Silo AG das Projekt mittragen und die Baueingabe unterschreiben.

2. Ziele des Projekts

Wichtigstes Ziel dieses Projekts ist die bauliche Ertüchtigung der Infrastruktur im "Gare de Lion". Damit werden die Möglichkeiten des Betriebs enorm verbessert und der Grundstein für den weiteren Betrieb des Lokals gelegt. Die Lage hinter dem Silo ist optimal: Das Gebäude befindet sich nahe am Bahnhof und es gibt nahezu keine Nachbarn, die durch den Betrieb gestört werden können. Für den Betrieb eines Konzertlokals gibt es in Wil keine vergleichbare Alternative. Die Sicherung dieser Nutzung am bestehenden Ort ist somit entscheidend für das Angebot. Wenn dies nicht gelingt, droht eine wesentliche Stütze des kulturellen Lebens in Wil wegzubrechen.

Das Projektteam hat die Planung genutzt, um die Möglichkeiten und das Angebot des "Gare de Lion" zu erweitern. Der neue "Gare de Lion" könnte mehr anbieten als Konzerte und Partys. Das vorliegende Projekt ermöglicht auch kleinere Formate: Lesungen, Poetry-Slams, Tango-Milongas, Vorträge und weiteres mehr lassen sich in den neuen Räumen viel einfacher durchführen. Damit soll ein breiteres Spektrum an Veranstaltungen möglich sein, ohne dass die Immissionen zunehmen. Die Erneuerung des "Gare de Lion" soll die Geschichte der "Remise" fort-schreiben. Das Projekt möchte das bisherige Konzept sorgfältig weiterführen.

3. Projekt

Das Projekt wurde in einem Planerwahlverfahren erarbeitet. Dem Bericht und Antrag liegt ein umfangreiches Dossier des ausgewählten Bauprojekts bei, worin die Details erläutert sind.

Ursprüngliche Remise erhalten

Die Architektur stellt den Charakter der ehemaligen Remise in den Mittelpunkt. Die einfache Halle wird von allen Einbauten befreit und auf ihre Konstruktion zurückgebaut. Neben der Halle werden die Nebenräume angeordnet und über dem ganzen Objekt befindet sich ein grosses Giebeldach, welches das gesamte Gebäude überspannt. Mit einem gegenläufigen Knick öffnet sich dieses Dach gegenüber der Bahnlinie und macht damit den "Gare de Lion" sichtbar und unverwechselbar.

Multifunktionaler Saal im Zentrum

Im Zentrum steht der Saal, der aus der ehemaligen Bahnremise besteht. Befreit von allen Einbauten tritt die Konstruktion hervor. Seine Form ist sehr lang und schmal. Dies macht ihn schwierig zum Bespielen – aber auch einzigartig. Der Entwurf des St. Galler Architekturbüros Atelier Barão Hutter spielt mit dem remisenartigen Charakter und stellt die Konstruktion der Remise in den Mittelpunkt.

Nebenräume in den Seitenschiffen

Alle Nebennutzungen werden in den beiden seitlich angeordneten Schiffen angeordnet. Gegen Süden kommen Kasse, Garderobe, Leitungsbüro und Bandräume zu liegen, gegen Norden sanitäre Anlagen, Bar und Lagerflächen. Hinter der Bühne erlaubt es ein grosszügiger Backstagebereich, die Konzerte professionell vorzubereiten. Dank der ebenerdigen Anordnung ist der gesamte "Gare de Lion" in Zukunft hindernisfrei erschlossen.

Ausbau der Nebenräume

Mit einem markant erweiterten Angebot an Nebenräumen wird das grösste Manko des aktuellen Betriebs gelöst: Büros, Lagerflächen, Garderoben, Toiletten, Backstagebereich und Anlieferung werden ausgeweitet und gut zueinander angeordnet. Dadurch werden die Arbeitsabläufe wesentlich vereinfacht. Für einen finanziell stabilen Betrieb ist vor allem die Bar zentral. Mit einem rund acht Meter langen Tresen und der Möglichkeit für einen Aussenausschank bietet das Projekt einen leistungsfähigen Barbetrieb und eine finanzielle Basis für die Aktivitäten des Vereins.

Nutzung des Aussenraums

In den letzten Jahren ist die Nutzung des Aussenraums angestiegen. Mit verschiedenen Angeboten konnte das Programm erweitert werden: Fête de Lion, Rollerdisco, Daydances, etc. gehören neu ebenfalls zum Repertoire des Konzertlokals. Der Verein hat das Bedürfnis geäussert, diesen auch weiterhin nutzen zu können. Deshalb ist bei der Bar auch ein Aussenausschank vorgesehen, der eine Bedienung von innen her ermöglicht. Die Möglichkeiten im Aussenbereich werden dennoch etwas geringer werden: Um das Baurecht zu verlängern, soll die Nutzung des Freiraums zwischen dem "Gare de Lion" und dem Silo neu geregelt werden. Dies wird dazu führen, dass der Anteil für den Kulturbetrieb kleiner wird.

Robuste Technik erstellen

Die Haustechnik spielt bei einem Konzertlokal eine wesentliche Rolle. Insbesondere die Lüftung ist wichtig für den Betrieb. Das vorliegende Konzept sieht eine robuste Lüftung vor, die als Monoblock über dem Eingang installiert wird. Sie erfolgt ohne Kühlung. Für die nötige Wärme sorgt eine Erdsonde und die bestehende Bodenheizung. In den Nebenschiffen wird die Heizung neu erstellt. Das sehr gut ausgerichtete Dach gegen Süden wird den TBW für die Errichtung einer PV-Anlage zur Verfügung gestellt.

Kunst am Bau

Gemäss Art. 20 Abs. 1 des Reglements über die Kulturpolitik und Kulturförderung (SRS 251.1) kann bei wichtigen öffentlichen Bauvorhaben ein Teil der Bausumme für Kunst am Bau verwendet werden. Im Falle des "Gare de Lion" sollen 1% der Bausumme dafür aufgewendet werden. Dies ergibt bei Gesamtkosten von Fr. 4.3 Mio. rund Fr. 45'000.--. Zusammen mit der Auslobung und der Juryarbeit wird also ein Betrag von Fr. 60'000.-- für Kunst am Bau vorgesehen.

4. Regelung des Baurechts

Planerische Grundlagen

Die Parzelle 3292W besteht aus zwei Teilen: Den Gleisanlagen im nördlichen Teil und dem südlichen Teil, auf dem sich der "Gare de Lion" befindet sowie ein unbebauter Vorplatz zwischen dem Lokal und dem Silo. Das Grundstück Nr. 3292W ist mit dem selbstständigen und dauernden Baurecht Nr. 20009W zu Gunsten der Stadt Wil belastet. Dieses Baurecht umfasst den südlichen Teil und es läuft am 31. Dezember 2056 aus. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Silo AG, Wil. Die Erschliessung regelt ein eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht in Form einer Dienstbarkeit zulasten der Liegenschaft 2610W.

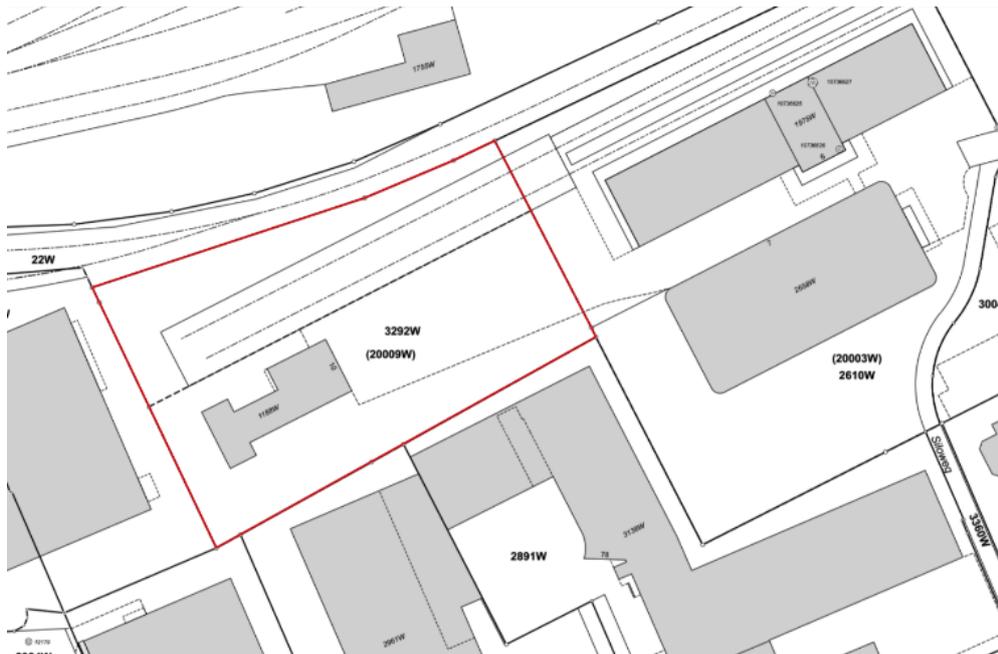


Abb. 1: Liegenschaft 3292W

Bereinigung des Baurechts mit der Silo AG

Die Silo AG möchte sich Optionen für die Weiterentwicklung ihrer Parzelle sichern. Konkret geht es um die Vorgaben des Bundes, dass die Pflichtlager aufgestockt werden sollen. Im Zuge der Atomkatastrophe von Fukushima, der Corona-Pandemie, aber auch vor dem Hintergrund der Sperrung des Suezkanals und den tendenziell tiefen Pegelständen des Rheins sowie dem Ukraine-Krieg soll die Versorgungssicherheit schweizweit ausgebaut werden. Der Standort Wil eignet sich aufgrund des Bahnanschlusses und der Landreserve als einer der wenigen bestehenden Orte, um dies im Rahmen einer Erweiterung vornehmen zu können.

Die Silo AG und die Stadt Wil haben beide ein Interesse daran, die langfristige Verfügbarkeit der Liegenschaften für ihre Projekte zu sichern. Dieses gemeinsame Interesse möchten beide Parteien mit einem neuen Baurecht sichern. Für die Erweiterung der Siloanlagen konnte eine Fläche eruiert werden, die sowohl eine substantielle Erweiterung als auch das Projekt für den "Gare de Lion" ermöglicht.

5. Kosten und Vergleichsobjekte

Zusammenstellung der Kosten nach Baukostenplan (BKP)

BKP	Beschreibung	in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	154'000.--
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	12'000.--
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	76'000.--
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	44'000.--
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	22'000.--
2	Gebäude	2'795'000.--
20	Baugrube	27'000.--
21	Rohbau 1	1'025'000.--
22	Rohbau 2	201'000.--
23	Elektroanlagen	238'000.--
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	366'000.--
25	Sanitäranlagen	136'000.--
26	Transportanlagen, Lageranlagen	18'000.--
27	Ausbau 1	95'000.--
28	Ausbau 2	70'000.--
29	Honorare	619'000.--
3	Betriebseinrichtungen	355'000.--
33	Elektroanlagen	277'000.--
35	Sanitäranlagen	50'000.--
39	Honorare	28'000.--
4	Umgebung	72'000.--
40	Terraingestaltung	7'000.--
42	Gartenanlagen	21'000.--
44	Installationen	10'000.--
46	Trassenbauten	34'000.--

5	Baunebenkosten	739'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	69'000.--
52	Dokumentation und Präsentation	9'000.--
53	Versicherungen	14'000.--
56	Übrige Baunebenkosten	18'000.--
57	Mehrwertsteuer (MwSt.) 8.1%	323'000.--
58	Rückstellungen und Reserven	306'000.--
9	Ausstattung	185'000.--
90	Möbel	102'000.--
92	Textilien	23'000.--
98	Kunst am Bau	60'000.--
BKP 1-9	Total	4'300'000.--

Index: Oktober 2018

Optionale Teilprojekte

Im Westen des "Gare de Lion" wird aktuell eine neue Strecke für den Fuss- und Radverkehr geplant. Der Verein hat das Anliegen geäussert, dass der Gare de Lion an diese Route angeschlossen werden soll. Zudem soll die bestehende Anlieferung von Süden über das Grundstück 2890W erhalten bleiben. Diese beiden Anliegen sind im vorliegenden Projekt noch nicht berücksichtigt, denn die Erschliessung und Anlieferung soll ausschliesslich über die Parzelle 2610W (Silo AG) erfolgen. Für die beiden Anliegen des Vereins müssten eine Stützmauer und eine neue Treppe erstellt werden. Eine grobe Schätzung geht von Kosten in der Höhe von Fr. 180'000.-- für die Stützmauer und die Treppe aus.

Vergleichswerte Kulturbauten

In der Schweiz sind in den letzten Jahren einige Kulturbauten entstanden. Die Kosten für diese Projekte sind in der folgenden Tabelle ausgewiesen. Um die Aufwände vergleichen zu können, gibt es mit Fr./m³ einen bewährten Wert. Mit den Kosten für die Baumassnahmen am Gebäude (BKP 2 nach Baukostenplan) können die Kosten für die Erstellung eines Gebäudes in Beziehung zum Gebäudevolumen gestellt werden. Die Angaben für den BKP 2 erlauben einen Vergleich auch bei unterschiedlichen Nutzungen, da die abweichenden Betriebseinrichtungen nicht berücksichtigt wird. Quelle für die Zahlen bilden die Baudokumentationen der verschiedenen Bauten.

Name	Gare de Lion	Dynamo	Stapferhaus	Rock & Pop C.
Ort	Wil	Zürich	Lenzburg	St. Gallen
Baujahr	In Planung	2015	2018	2013
Art	Sanierung	Neubau	Neubau	Sanierung
Kosten BKP 2	2'800'000.--	11'055'000.--	10'960'000.--	3'603'000.--
Vol. SIA 416	4'725 m ³	18'076 m ³	17'400 m ³	4'300 m ³
Fr./m ³	592.--	612.--	630.--	838.--

Jedes Projekt weist seine Besonderheiten auf, welche die Baukosten prägen. Die Tabelle zeigt auf, dass der Umbau des "Gare de Lion" ein gutes Verhältnis bezüglich der Erstellungskosten für das Gebäude aufweist.

Vorgaben BVK

Der Planungskredit für den Gare de Lion wurde mit dem Budget 2020 bewilligt. Dieser Kredit stand jedoch unter dem Vorbehalt, dass er erst ausgelöst werden kann, wenn ihn die BVK freigibt. Der Projektvorschlag wurde in der

Folge engmaschig durch die BVK begleitet und neben den inhaltlichen Diskussionen wurden auch die Kosten vertieft diskutiert. Die BVK äusserte den Wunsch, deutlich unter den ursprünglich ausgewiesenen Kosten von rund Fr. 3.4 Mio. zu bleiben. Die Bearbeitung des Projekts hat insbesondere im Bereich der Haustechnik weiteren Bedarf ausgewiesen. Die Kosten belaufen sich aufgrund dieser vertieften Studien auf eine Gesamtsumme von rund Fr. 4.3 Mio., womit obenstehende Vorgabe für das vorliegende Projekt nicht erfüllt werden kann. Im Umkehrschluss müsste mit der Vorgabe, deutlich unter Fr. 3.4 Mio. zu bleiben, ein neues, redimensioniertes Projekt erarbeitet werden.

Kostenfolgen Stellenprozente und Übergangslösung

Der Umbau des "Gare de Lion" ist mit keinem Ausbau von Stellen verbunden, da der Verein für den Betrieb verantwortlich ist. Kosten für eine allfällige Zwischenlösung während der Bauzeit sind in den aufgeführten Kosten nicht enthalten. Es liegt dafür auch keine Planung vor. Die Suche und Finanzierung einer Ausweichlokalität liegt in der Verantwortung des Vereins.

6. Finanzierung

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten gestalten sich wie folgt:

	Anlagewert	Nutzungs- dauer	in %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen	4'300'000.--	20 Jahre	5	216'500.--
Verzinsung (aktuell 2%)	4'300'000.--		2	86'600.--
Total Kapitalfolgekosten				303'100.--
Betriebsfolgekosten				
Unterhalt; geschätzt 1% der Anlagesumme			1	43'300.--
Total Betriebsfolgekosten				43'300.--
Total Folgekosten				346'430.--

Die von der Stadt Wil getragenen Nettoinvestitionen betragen total ca. Fr. 4'300'000.-- und sind über die Dauer von 20 Jahren linear abzuschreiben. Dies ergibt einen jährlichen Abschreibungssatz von Fr. 216'500.--. Unter der Annahme eines Zinssatzes von 2% ist im ersten Jahr nach Inbetriebnahme mit Zinskosten von gegen Fr. 86'600.-- zu rechnen. Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für Abschreibungen und Zinsen betragen somit rund Fr. 303'100.--. Dies entspricht 0.5 Steuerfussprozenten (1% = Fr. 609'400.--). Für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen (Abgaben, Service, Unterhalt etc.) ist mit jährlich wiederkehrenden Kosten von rund 1% der Anlagesumme bzw. mit Fr. 43'300.-- zu rechnen.

Beteiligung Verein

Der Betreiberverein wurde um einen Beitrag angefragt. Diese Anfrage wurde abschlägig beantwortet mit dem Hinweis, dass bereits für den Betrieb des Kulturlokals sehr viel Engagement im Ehrenamt erbracht wird.

7. Termine und Ausblick

Für die Detailplanung und die Umsetzung weisen die Architekten einen Zeitbedarf von rund zwei Jahren aus. Der Umbau könnte somit bis Anfang 2026 umgesetzt werden. Dafür muss aber die Bewilligung ohne Rechtsmittelverfahren erfolgen.

8. Zuständigkeit

Beschlüsse des Stadtparlaments über einmalige Ausgaben über Fr. 1 Mio. bis Fr. 6 Mio. unterstehen gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung, i.V. mit Ziffer 1.1 Anhang zur Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016, dem fakultativen Referendum.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilage

Dossier Bauprojekt, Barão-Hutter Atelier, 24. Februar 2022