



Stadtrat

Rathaus, Marktgasse 58, CH-9500 Wil 2
E-Mail stadtrat@stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53, Telefax 071 913 53 54

Wil, 6. Januar 2010

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Sportpark Bergholz - Bauvorlage

1. Ausgangslage

Durch die Annahme der sogenannten dritten Badanstaltsinitiative durch die Wiler Stimmberechtigten im Januar 1959 wurde die Stadt Wil beauftragt, ein modernes, zweckmässiges und Wiler Bedürfnissen entsprechendes Schwimmbad «zum Zwecke der Erhaltung und Pflege der Gesundheit der Bevölkerung» zu errichten. Dazu kam auch die Aufgabe, den bisherigen Sportplatz Lindengut so rasch als möglich an einen neuen Standort zu verlegen, da ein grosser Teil des bisherigen Areals einer Erweiterung der benachbarten Industrie weichen musste.

Zuerst Komitee für Wiler Spiel- und Sportanlagen, dann GESPA

Vor diesem Hintergrund hatten die Wiler Behörden den Wunsch geäussert, es sollten sich «Leute aus dem grossen Kreis der Sportfreunde» dieser Aufgabe annehmen. Im April 1960 konstituierte sich ein Komitee für Wiler Spiel- und Sportanlagen. Eines der selbst gesetzten Ziele war die Gründung einer privatrechtlichen Trägerschaft zwecks Projektierung, Finanzierung, Bau und Betrieb von Spiel- und Sportanlagen.

Ein weiteres Ziel des Komitees war die Suche nach geeignetem, käuflich oder im Baurecht zu erwerbendem Gelände für solche Anlagen. Der St. Galler Regierungsrat bot auf ein entsprechendes Gesuch hin Boden vom Gutsbetrieb Bergholz zum Verkauf an. Die Stimmbevölkerung der Stadt Wil hiess diesen Landerwerb im September 1960 an der Urne gut. Ende September 1960 wurde hierauf die «Genossenschaft Spiel- und Sportanlagen Wil», kurz GESPA, zur Realisierung und zum Betrieb der Sportanlagen im Bergholz gegründet.

Baubeginn im Frühling 1962, Eröffnung im Sommer 1963

Im Dezember 1961 bewilligten die Wiler Stimmberechtigten einen Beitrag der Politischen Gemeinde in der Höhe von 1,25 Mio. Franken für die Erstellung der Anlagen. Zugleich wurde der GESPA ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Dauer von 50 Jahren, also bis 2012, eingeräumt. Nach der Detailplanung durch die GESPA konnte im April 1962 mit dem Bau einer Anlage, bestehend aus Freibad, Kunsteisbahn und Fussballanlage, begonnen werden. Bereits im Dezember 1962 konnte die Eishalle in



Seite 2

Betrieb genommen werden, im Juni 1963 folgte das Schwimmbad, und am 30. August 1963 wurden die Spiel- und Sportanlagen Bergholz schliesslich offiziell eröffnet.

Beiträge der Stadt

Grundsätzlich ist der Bau und Betrieb von Sport- und Freizeitanlagen eine öffentliche Aufgabe, wobei allgemein als erwiesen gilt, dass Sportanlagen dieser Art weder selbsttragend noch gewinnbringend betrieben werden können. Nach der Eröffnung unterstützte die Stadt Wil die GESPA daher während mehr als 40 Jahren mit jährlich wiederkehrenden, namhaften Betriebsbeiträgen. Allerdings reichten diese Beiträge oftmals nicht aus, den Betrieb mit einer ausgeglichenen Rechnung sicherzustellen oder Investitionen zu tätigen. Die angespannte finanzielle Situation der GESPA, die mit einem Bilanzfehlbetrag von rund Fr. 397'000.-- Ende 2003 eine kritische Grenze erreichte, führte dazu, dass sich die Sportanlagen in einem baulich und betrieblich schlechten Zustand befanden.

Der Betrieb der Sportanlagen und die Liquidität der Genossenschaft konnten letztlich nur dadurch gesichert werden, indem die Stadt Wil den jährlichen Betriebsbeitrag wie auch das städtische Darlehen wiederholt erhöhte. Zudem wurden fällige Strom-, Wasser- und Abwasserrechnungen der Stadt und der Technischen Betriebe gestundet oder teilweise erlassen. Verschiedene Investitionen zur Sanierung und zur Attraktivitätssteigerung der Sportanlagen – 1979 die Sanierung des Schwimmbades und die Ergänzung um ein Tummelbecken, 1984 die Überdachung der Kunsteisbahn, 1992 die Sanierung von Gebäudetechnik und technischen Anlagen sowie 2002 ein Beitrag an die Stadionbeleuchtung – in der Höhe von gesamthaft Fr. 4,42 Mio. wurden grösstenteils durch die öffentliche Hand finanziert. Trotz dieser primär auf den Werterhalt ausgerichteten, durch die Stadt finanzierten Investitionen konnte nicht verhindert werden, dass grosser Sanierungs- und Nachholbedarf entstand.

Überprüfung der Trägerschaft

Im Jahr 2001 setzte der Stadtrat eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Stadtrates, der GESPA und der Wiler Sportvereine mit dem Auftrag ein, die künftige Trägerschaft der Spiel- und Sportanlagen Bergholz eingehend zu prüfen. Im November 2002 wurde dem Stadtparlament zudem Bericht und Antrag für Beiträge an die GESPA für den Betrieb und den Unterhalt der Spiel- und Sportanlagen Bergholz unterbreitet. Gestützt darauf sowie auf einen vom Stadtparlament geforderten Zusatzbericht wies das Stadtparlament am 6. November 2003 besagte Betriebs- und Unterhaltsbeiträge an die GESPA zurück und entschied hinsichtlich der künftigen Trägerschaft Folgendes: „Der Bericht und Antrag des Stadtrates vom 6. November 2002 für einen Beitrag an die GESPA für den Betrieb und Unterhalt der Spiel- und Sportanlagen Bergholz wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, dem Parlament Bericht und Antrag für die Übernahme der Sportanlagen durch die Stadt Wil zu unterbreiten.“ Die Übernahme der Anlagen durch die Stadt Wil sei gegenüber der Beibehaltung der Genossenschaft vorzuziehen. Begründet wurde dieser Entscheid vom Stadtparlament mit den zu erwartenden jährlichen Kosten sowie der Tatsache, dass Betrieb und Unterhalt der Sportanlagen Bergholz als öffentliche Aufgabe erachtet wurde.

Postulat Paminger

Am 5. Dezember 2002 reichte Monika Paminger (SP) mit 13 Mitunterzeichneten eine Motion mit dem Titel „Auswärtige Bäder sind keine Alternative – ein Hallenbad für Wil“ ein, welche in ein Postulat umgewandelt und am 5. Juni 2003 vom Wiler Stadtparlament als erheblich erklärt wurde. Dieses beauftragte den Stadtrat, den Bau eines Hallenbades zu prüfen. Insbesondere sei dabei zu prüfen, ob ein solches



Seite 3

Vorhaben in die Gesamtplanung und -sanierung der Spiel- und Sportanlagen Bergholz oder in die Schulbautenplanung integriert werden könne.

Sanierungskonzept

Gleichzeitig mit der Vorlage betreffend Übernahme legte der Stadtrat dem Stadtparlament im Jahre 2004 ein Konzept zur Sanierung der rund 40 Jahre alten Anlage vor. Dabei wurde für die Sanierung der gesamten Sportanlage inkl. Hallenbad und Parkplatz ein Gesamtsanierungskonzept mit Varianten ausgearbeitet. Die Kosten für die Sanierung der gesamten Sportanlage inkl. Hallenbad wurden auf Fr. 31,45 Mio. geschätzt. In der Parlamentsdebatte vom 2. September 2004 wurde im Wesentlichen kritisiert, dass das vorgelegte Konzept lediglich eine Fortschreibung des Ist-Zustandes sei und keine „neue, kreative Bestandteile“ aufweise. Es sei zudem zu wenig ersichtlich, ob „die baulichen Veränderungen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und vertretbar“ seien. Das Stadtparlament nahm das damalige Gesamtkonzept 2004 in der Parlamentsdebatte vom 2. September 2004 zur Kenntnis, erteilte dem Stadtrat zusätzlich den Auftrag, die Nutzungsmöglichkeiten der Gesamtfläche zu überprüfen, eine mögliche Mehrnutzung zu analysieren und zu beurteilen sowie eine bauliche, organisatorische und ablauftechnische Überprüfung unter Berücksichtigung der geplanten Sanierung des Schwimmbades, der Heizungszentrale und des Parkplatzes vorzunehmen. Zudem seien auch andere Standorte zu prüfen. Zudem lehnte das Stadtparlament die Abschreibung des Postulats Paminger ab.

Der vom Stadtparlament bewilligte Projektierungskredit für die erste Bauetappe zur Sanierung des Schwimmbades, der Heizungszentrale und des Parkplatzes wurde aus präjudiziellen Gründen nicht beansprucht. Einzig die dringend notwendige Foliensanierung für das Schwimmerbecken in der Höhe von rund Fr. 340'000.-- wurde im Frühjahr 2007 vorgenommen, die Zuleitungen hingegen wurden ebenfalls aus präjudiziellen Gründen nicht saniert.

Gesamtkonzept Sportpark Bergholz 2007

Am 13. Juni 2007 legte der Stadtrat dem Stadtparlament Bericht und Antrag hinsichtlich eines Gesamtkonzepts Sportpark Bergholz vor. Darin wurden unter anderem verschiedene Alternativstandorte geprüft und bewertet, wobei sich zeigte, dass der bisherige Standort am besten geeignet für die vorgesehene Nutzung war. Der vom Stadtrat beantragte Kredit von Fr. 460'000.-- für die Durchführung eines Generalplaner-Wettbewerbs, wurde vom Stadtparlament an seiner Sitzung vom 27. September 2007 bewilligt, wobei es ihn dahingehend ergänzte, als es nicht nur das Gesamtkonzept sondern gleichzeitig für die Ausschreibung ein Kostendach von Fr. 46,7 Mio. vorgab, da ihm generell an einer Beschleunigung des unterbreiteten Verfahrens gelegen war. In diesem Zusammenhang wurde auch die Einsetzung eines Total- statt Generalunternehmers beschlossen, d.h. mit anderen Worten, dass Planung und Ausführung gleichzeitig auszuschreiben seien.

Das Stadtparlament hiess im Weiteren zwei Anträge der vorberatenden Kommission gut, wonach je ein Mitglied pro Fraktion ins Preisgericht zu delegieren sei und dass ökoeffiziente Lösungen namentlich im Freibad zu prüfen seien.

Die Swiss Football League stellte zur Zeit der Kommissionsberatungen zusätzliche bauliche Anforderungen zur Erlangung der Challenge-League-Lizenz an das Stadion, weshalb die vorberatende Kommission dem Stadtparlament für die Umsetzung der notwendigen baulichen Sofortmassnahmen einen zusätzlichen Kredit von 290'000.-- Franken beantragte, der ebenfalls bewilligt wurde.



Ausschreibungsverfahren und Einsprache 2008 - 2009

Der Stadtrat schrieb in der Folge den Totalunternehmerauftrag für die Gesamtsanierung und Erweiterung des Sportparks Bergholz im selektiven Verfahren aus, fällte im März 2008 einen Präqualifikationsentscheid; nach Eingabe der Angebote im Juli 2008 führte er anschliessend Fragerunden mit den Anbietenden durch, ersuchte die Anbietenden Minderkosten aufzuführen, welche eine Erstellung verschiedener Funktionseinheiten zu einem späteren Zeitpunkt vorsähen, wobei er darauf hinwies, dass auch eine Straffung der Raumflächen möglich sei, sofern die Anforderungen des Raumprogramms die Funktionalitäten und die Architektursprache nicht beeinträchtigt würden. Mit Verfügung vom 6. November 2008 beschloss der Stadtrat, den Zuschlag der Projektvariante der Implenia Generalunternehmung AG, St. Gallen (fortan: Implenia), zum Preis von Fr. 56,55 Mio. zu vergeben. Gegen diesen Zuschlagsentscheid erhob eine der Anbietenden Beschwerde beim Verwaltungsgericht St. Gallen, welches in der Zwischenzeit mit rechtskräftig gewordenem Urteil vom 21. April 2009 die Beschwerde abwies. In der Folge nahm der Stadtrat die Vertragsverhandlungen mit der Implenia bezüglich Totalunternehmerwerkvertrag und Projektbereinigung auf. Mit Stadtratsbeschluss vom 6. Januar 2010 wurde der Totalunternehmerwerkvertrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtparlaments und der Bürgerschaft genehmigt.

2. Totalunternehmer-Wettbewerb

Grundsätzliches / Zielsetzung

Das neu zu erarbeitende Projekt beinhaltet folgende Hauptkomponenten:

- Erstellen von allgemein dienenden Räumen wie Zugangsbereich und Restaurant;
- Erstellen eines Hallenbades mit Wellnessbereich;
- Sanieren weiter verwendbarer Anlageteile, insbesondere des Freibades;
- Erstellen einer neuen Eishalle;
- Erstellen eines neuen, challenge-league-tauglichen Fussballstadions

Zu den einzelnen Hauptkomponenten können folgende Kurzbegründungen angeführt werden:

Generelle Sanierung

Die Sportanlagen Bergholz sind über 40-jährig und betrieblich sowie technisch veraltet. Da über eine längere Zeit nicht genügend Mittel für einen umfassenden Unterhalt zur Verfügung gestellt wurden, ist die Gebäudetechnik teilweise in einem schlechten Zustand. Dies ist verbunden mit der Ungewissheit, zu welchem Zeitpunkt einzelne Komponenten ihren Dienst aufgeben.

Hallenbad mit Wellnessbereich

Ein Hallenbad ist ein Bedürfnis weiter Bevölkerungskreise und gehört zudem, nach Beurteilung des Stadtrates, zu einer attraktiven Infrastruktur einer Stadt in der Grösse von Wil. Mit einem Gesamtprojekt kann diese Angebotsergänzung kostenoptimiert erstellt werden.

Freibad

Das Freibad verfügt über eine veraltete Badewassertechnik, welche vollständig zu erneuern ist. Zusätzliche spielerische Elemente sollen die Attraktivität der Anlage bei Kindern, Jugendlichen und Familien erhöhen. Für die bestehenden Becken ist eine Sanierung oder ein Ersatz erforderlich. Zudem sind Lösungen



Seite 5

für die überdimensionierten Freibadgarderoben und betriebliche Synergien mit dem Hallenbad anzustreben.

Eishalle

Die Technik der Eishalle ist veraltet. Die Gebäudehülle genügt heutigen energetischen Anforderungen bei weitem nicht. Gemäss einem statischen Gutachten ist die Hallenkonstruktion beschränkt tragfähig, sodass bereits mittlere Schneelasten jeweils rechtzeitig geräumt werden müssen. Zudem muss das Tragwerk regelmässigen Kontrollen unterzogen werden.

Fussballstadion

Das Fussballstadion genügt seit längerer Zeit den Anforderungen des Fussballverbandes nicht mehr. Mehrfach musste gemäss Auflagen des Verbands nachgerüstet werden. Von Seiten des FC Wil wurde wiederholt vorgebracht, dass dieser in absehbarer Zeit keine Lizenz mehr für die Challenge-League erhalten werde, wenn nicht ein Stadion erstellt werde, welches die Auflagen des Verbandes erfülle.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dem Erstellen einer Gesamtanlage die einmalige Chance geschaffen wird, Fussballstadion, Eishalle, Freibad und Hallenbad gleichzeitig betriebs- und kostenoptimiert zu erstellen. Dies rechtfertigt aus Sicht des Stadtrates den Einsatz von für die Stadt Wil einmalig hohen finanziellen Mitteln.

Wettbewerbsverfahren

Der Stadtrat schlug ursprünglich einen Generalunternehmer-Wettbewerb vor. In einer ersten Phase wäre ein Projektwettbewerb durchgeführt worden. In der zweiten Phase wäre für die Ausführung eine Generalunternehmung zu bestimmen gewesen. Das Stadtparlament beschloss wie eingangs erwähnt, vor allem unter dem Aspekt Zeitersparnis, dass ein 2-stufiger Totalunternehmerwettbewerb im selektiven Verfahren, bestehend aus einer Präqualifikations- und einer Angebotsphase, durchzuführen sei. Dies in der Annahme, dass durch das Zusammenlegen von Projekt- und Generalunternehmerwettbewerb eine Zeitersparnis von einem Jahr resultieren würde. Obwohl dann durch das Einspracheverfahren Zeit verloren ging, hat der Stadtrat zusammen mit der Totalunternehmerin alles daran gesetzt, mit einem ehrgeizigen Fahrplan so schnell wie sinnvollerweise möglich die Volksabstimmung herbeizuführen.

Da dem Stadtrat klar war, dass die Dimension für das Erstellen einer Sportanlage Bergholz für Wil einmalig ist, wurden frühzeitig externe Spezialisten beigezogen, insbesondere für die Durchführung der TU-Ausschreibung in materieller und rechtlicher Hinsicht, für die Klärung betrieblicher Fragen und für das Konzept der Gebäudetechnik sowie die energetischen Grundlagen.

Damit das Ergebnis des Wettbewerbs sowohl politisch als auch bei den künftigen Nutzenden abgestützt und nachvollziehbar sein würde, waren nebst Stadtrat und Fachleuten auch Mitglieder der Fraktionen des Stadtparlaments und des FC und EC Wil in der Jury vertreten. Damit war sichergestellt, dass deren Bedürfnisse und Erkenntnisse direkt einfließen konnten.



Wettbewerbsergebnis

Für die Beurteilung des Wettbewerbs wurden folgende Kriterien mit den entsprechenden Gewichtungen aufgestellt:

Wirtschaftlichkeit	40 %	
Davon: Investitionskosten		20 %
Betriebs- und Unterhaltskosten		20 %
Ortsbauliche Qualität, Architektur, Betriebliche Funktionalität	30 %	
Davon: Ortsbauliche Qualität, Architektur		20 %
Betriebliche Funktionalität		10 %
Qualität der Bauten und Anlagen, Konstruktionen, materialtechnische und ökologische Qualitäten	15 %	15 %
Bauprogramm, Bauzeit, Nutzungsunterbrüche	15 %	
Davon: Bauzeit, Terminplan		10 %
Zweckmässigkeit Terminplan in Bezug auf Betrieb		5 %
<hr/>		
Total	100 %	100 %

Zudem hatten die Teilnehmenden die Vorgabe eines Kostendachs von Fr. 46,0 Mio. auferlegt erhalten. Die erste Auswertung zeigte, dass die einzelnen Projekte deutlich höhere Kosten auswiesen. Die Bandbreite reichte von Fr. 55,0 Mio. bis Fr. 81,5 Millionen.

Ein TU-Wettbewerb gibt alle zu erbringenden Leistungen detailliert vor und sie sind durch die Teilnehmenden entsprechend zu kalkulieren. Bei der Ausschreibung wurde davon ausgegangen, dass das Kostendach durchaus überschritten werden könnte und deshalb war der Mechanismus eingebaut, dass die Anbietenden durch Reduktion der Leistungen aufzuzeigen hätten, wie das Kostendach eingehalten werden konnte. Es zeigte sich in der Folge, dass dies mit Leistungsreduktionen alleine nicht erreicht werden konnte, und einzelne Anbietende versuchten, die Auflage zu erfüllen, indem sie den Verzicht von ganzen Anlageteilen vorschlugen. Dies stellte aber nicht die gewünschte Lösung dar und deshalb wurde ein Katalog mit Einzelkomponenten für eine Projektvariante erstellt. Dabei hatten die Anbietenden Optionen und ergänzende Angaben separat zu offerieren:

Das Basisangebot war zwingend um folgende Optionen zu ergänzen:

- Mehrpreis Minergie Eco;
- Mehrpreis allfälliges Führen des öffentlichen Verkehrs durch das Areal des Sportparks;
- Variante Blockheizkraftwerk (BHKW) mit Spitzenlast-Gaskessel statt Holzfeuerung;
- Variante Hallenbadlüftung mit WRG ohne Wärmepumpe;
- Mehrpreis Beregnungsanlage;
- Mehrpreis zusätzliche Räume für FC Wil.



Seite 7

Anlässlich von Anbietendenbesprechungen offerierten die Totalunternehmen Angebote für folgende Komponenten:

- Minderpreis Verzicht auf Rutschbahn im Hallenbad;
- Minderpreis Wellness nur im Rohbau erstellen;
- Minderpreis freistehendes Ökonomiegebäude im Freibad;
- Minderpreis Verzicht auf Buvetten im Fussballstadion;
- Minderpreis Verzicht auf Infrastruktur West;
- Minderpreis Aussenschwimmbecken Isolationsabdeckung statt Nachtspeicherbecken;
- Minderpreis vorläufiger Verzicht auf Eisparcours (Kältetechnik bereitstellen);
- Minderpreis definitiver Verzicht auf Eisparcours (Kältetechnik nicht bereitstellen);
- Minderpreis Redimensionierung der Gebäude.

Aus den ergänzenden Angaben wurden folgende Komponenten als Vergleichsbasis für den Zuschlag bestimmt:

- Verzicht auf Rutschbahn im Hallenbad;
- Wellness nur im Rohbau erstellen;
- Verzicht auf freistehende Ökonomiegebäude im Freibad;
- Verzicht auf Buvetten im Fussballstation;
- Verzicht auf Infrastruktur West;
- Vorläufiger Verzicht auf Eisparcours (Kältetechnik bereitstellen);
- Minderpreis Redimensionierung der Gebäude.

Daraus resultierte neu eine Preisspanne von Fr. 51,8 Mio. bis Fr. 81,5 Millionen. Eine Anbieterin hatte auf ergänzende Angaben bei den Anbietendenbesprechungen verzichtet. Die Gesamtbeurteilung nach Preis und Punktebewertung sah somit folgendermassen aus:

	Punkte	Preis in Franken
Implenia AG	679,0	56,3 Mio.
HRS AG	603,3	51,8 Mio.
Halter AG	530,3	66,6 Mio.
Karl Steiner AG	505,1	65,9 Mio.
Losinger AG	495,1	81,5 Mio.

Als Sieger ging somit das Projekt „Sports unlimited“ der Implenia als Totalunternehmerin mit dem Architekturbüro K + L Architekten AG aus dem Wettbewerb hervor. Es zeichnet sich durch folgende Hauptvorteile aus:

- Überzeugende architektonische und städtebauliche Lösung;
- optimales Kosten- / Nutzenverhältnis;
- beste Grundlage für eine kostengünstige Betriebsführung;
- Auflagen der homologierenden Verbände erfüllt.



Seite 8

Für die Zuschlagserteilung zum Preis von Fr. 56,55 Mio. berücksichtigte der Stadtrat nur folgende Minderpreis-Komponenten:

- Verzicht auf freistehende Ökonomiegebäude im Freibad;
- Verzicht auf Buvetten im Fussballstation;
- Verzicht auf Infrastruktur West;
- Definitiver Verzicht auf Eisparcours (Kältetechnik nicht bereitstellen);
- Redimensionierung der Gebäude.

Weiterbearbeitung Zuschlagsprojekt

Durch eine Weiterbearbeitung war das Zuschlagsprojekt in ein definitives Projekt für die Volksabstimmung zu überführen.

Folgende Ziele waren zu erreichen:

- Der Inhalt des TU-Vertrages war verbindlich zu klären, da nicht das ursprünglich ausgeschriebene, sondern ein überarbeitetes Projekt Vertragsgegenstand sein würde.
- Erkannte Mängel des Zuschlagsprojekts waren mittels vertiefter Prüfung durch Nutzende, beratende Spezialisten und die Abteilung Hochbau der Stadt Wil zu eliminieren.
- Das Potential für sinnvolle und vertretbare Kosteneinsparungen war durch Variantenvergleiche zu eruieren.

In einem ersten Schritt wurde mit der Totalunternehmerin die notwendige Bearbeitungstiefe geklärt. Bestandteil der Ausschreibung war die Klausel, dass die Leistung der Totalunternehmerin das Erstellen eines abstimmungsreifen Projekts beinhaltet. Als Entschädigung hierfür war eine Pauschale für das Einreichen des TU-Angebotes im Betrage von Fr. 40'000.-- vereinbart. Der, in Anbetracht der erbrachten Leistung, tiefe Betrag zeigt auch die Tatsache auf, dass die Totalunternehmerin bis zum Abstimmungserfolg ein respektables wirtschaftliches Risiko mitträgt.

Zudem ging man zu Wettbewerbsbeginn davon aus, dass das Zuschlagsprojekt direkt in ein Abstimmungsprojekt überführt werden könnte. Da aber während der Ausschreibung das erwähnte Zuschlagsprojekt teils neu definiert wurde und dieses in der Folge betreffend Kosteneinsparungspotential und Varianten bei Technik etc. überprüft werden sollte, war zu anerkennen, dass ein beträchtlicher planerischer Mehraufwand resultieren würde. Die Totalunternehmerin zeigte einen solchen denn auch an.

In einem ersten Verhandlungsschritt konnte man sich einigen, dass für das Abstimmungsprojekt ohne zusätzliche Entschädigung insbesondere folgende Punkte zu bearbeiten waren:

- Projektbereinigung gemäss Jury-Kritik aus dem Wettbewerb. Hier handelte es sich vor allem um einzelne funktionale Aspekte.
- Planmässige Darstellung des Zuschlagsprojekts. Insbesondere Korrekturen betreffend Volumina und wegfallende Räume oder Gebäudeteile.
- Aufzeigen der Kostenvarianten der grossen Kostenträger mit entsprechendem Sparpotential.

Verzichtet wurde auf eine vertiefte Bearbeitung im Sinne eines Ausführungsprojektes. Dieser Entscheid ist damit begründet, dass ein Aufwand von mehreren hunderttausend Franken Planungskosten lediglich das zusätzliche Klären eines geringen Anteils an Kosteneinsparungsmöglichkeiten ermöglicht hätte, de-



Seite 9

ren Umsetzung zudem offen ist. Dieser Schritt geschieht somit sinnvollerweise mit der Projektbearbeitung.

In der Folge wurde das Projekt detailliert fachspezifisch und gemäss den Ausschreibungsunterlagen überprüft. Die Ergebnisse flossen in das Bereinigungsprojekt und als Bestandteil in den TU-Werkvertrag ein.

Abschluss TU-Werkvertrag

Der TU-Werkvertrag ist das Kernstück des ganzen Projekts „Bau Sportpark Bergholz“. Dabei sind für den Stadtrat insbesondere folgende Ziele sicherzustellen:

- Erstellung des durch die Stadt vorgegebenen Projekts zu den definierten Kosten im vorgegebenen Standard;
- Gewährleistung, dass nachträgliche Projektanpassungen (Mehr-/Minderleistungen) nach einem klaren Schema abgewickelt werden;
- Ermöglichen, dass ortsansässige Unternehmungen eine Chance für den Erhalt von Aufträgen haben;
- Sicherstellen der Projektorganisation und der Kontrollen;
- Ermöglichen von Eigenleistungen durch die Vereine.

Der Vertrag umfasst folgende Hauptinhalte:

- Vorbehalt der Zustimmung durch Parlament und Bevölkerung;
- Leistungsumfang;
- Preis;
- Termine;
- Regelung über Bestellungenänderungen;
- Mitspracherecht der Stadt Wil bei der Unternehmersauswahl für die Offertstellungen.

3. Bauprojekt

Die Projektsiegerin beschreibt ihr Projekt wie folgt:

Das Projekt „sports unlimited!“ schafft mit der charakteristischen Anordnung der Baukörper und der speziellen Volumetrie eine neue Identität für den gesamten Sportpark Bergholz. Die zentrale Begegnungsebene verbindet die einzelnen Bereiche und Nutzungen des Sportparks miteinander und lebt von starken Beziehungen Innen-Aussen, von den Beziehungen untereinander.

Das Projekt thematisiert die Verschiedenartigkeit der Sportnutzungen und Besuchergruppen mit der freien Anordnung der Volumen und der Durchgängigkeit der Anlage – tatsächlich Sport ohne Grenzen!

Heute besteht der Sportpark aus vier getrennten Bereichen mit verschiedenen Funktionen und Identitäten. Die zwei nördlichen Bereiche – Stadion und Parkplatz – befinden sich auf einer höheren Ebene und binden den Sportpark an die Bauungsstruktur. Die südlichen Bereiche – Freibad und Infrastruktur West – vermitteln zwischen Stadtlandschaft und Naturlandschaft und grenzen an grosse raumübergreifende Strukturen wie die Autobahn und Gewerbegebiete an.



Die Schnittstelle zwischen beiden Ebenen wirkt wie eine Anhöhe, die einen weiten Blick in allen Richtungen ermöglicht und die ideale Lage für die zentralen Funktionen des Sportparks bietet.

Landschaft

Infrastruktur West, Freibad, Stadion und Parkplätze sind ein Teil des gesamten Landschaftskonzepts. Das neue Stadion und die zentralen Funktionen werden in die Landschaft eingebettet, um die Wahrnehmung des Sportparks als Ganzes und als gebaute Landschaft zu verstärken. Durch starke Sichtbeziehungen zwischen Stadion, Eis- und Schwimmhalle zur Landschaft und den weiteren Sportanlagen wird eine einheitliche Wahrnehmung für die Besucher geschaffen.

Städtebau

Die Schnittstelle zwischen beiden Bereichen des Sportparks ist das Herz des Projekts. Die Eishalle, das Hallenbad und die zentralen Tribünen des Stadions funktionieren wie ein Ensemble und gestalten einen öffentlichen Raum, in dem die verschiedenen Erlebnisse/Ereignisse stattfinden. Dieser Platz ist zugleich Zugangsraum für die Sportaktivitäten und Aufenthaltsraum für grosse Spiele und Events.

Es ist ein urbaner Raum, der unabhängig von den Betriebszeiten der einzelnen Funktionen ein Teil der Stadt wird – die freie Wegverbindung zwischen Wohnquartieren und Infrastruktur West unterstützt den öffentlichen Charakter. Der Platz mit den drei Baukörpern bildet eine Art Begegnungsstätte, wo Sport, Natur oder Entspannung das richtige Ambiente finden. Die freie Aussicht in allen Richtungen ermöglicht eine gute Orientierung und verstärkt die Wahrnehmung des gesamten Areals als Ganzes.

“Durchwanderer“ können den ganzen Sportpark durch Einblicke und Durchblicke als Zuschauer erleben und realisieren die beinahe grenzenlose Vielfalt des Sports.

Konzept Architektur

Die Grösse der charakteristischen Einzelbauten wird dank der bewegten Form, der geknickten Dachform und Fassaden subjektiv minimiert. Dadurch entsteht ein spannendes Ensemble, das sich harmonisch in die Nachbarschaft einfügt.

Das Ensemble der Bauten ist durch die Eingangsebene verbunden. Die Organisation des Projekts in zwei Hauptebenen verbessert die Orientierung für Besucher und ermöglicht die klare und logische Trennung von Besuchern, Profisportlern und Anlieferung. Grosszügige Publikumsflächen bei Fussball- und Eishockeyspielen, getrennt von den Zugängen der Mannschaften und den weiteren Aktivitäten des Sportparks, bieten verschiedene Möglichkeiten der Nutzung und Bewirtschaftung.

Das Fussballstadion entwickelt sich von der Eingangsebene nach unten, um den freien Blick über die Anlage zu unterstützen. Einzig die VIP-Lounge und Überdachung der Sitzplätze auf der Seite des Sportparks durchbrechen als Grossvolumen die Horizontalität des Stadionumgangs. Die Tribünenerweiterung für gedeckte Sitzplätze ist vis-à-vis zur geplanten Sitztribüne als Option später möglich.

Die Eingangshalle mit der Drehscheibe Kasse/Restaurant steht im Zentrum der Aktivitäten, bietet Übersicht und ist Treffpunkt für alle Publikumsbereiche: Von dort erfolgt die Erschliessung aller Bereiche Hallenbad, Freibad, Wellness, Eislauf und Gastronomie. Durch die zentrale Anordnung und die damit ver-



bundenen kurzen Wege ist neben dem wirtschaftlichen Betrieb auch die Möglichkeit unterschiedlicher Öffnungszeiten der Sportaktivitäten gewährleistet.

Die Schwimmhalle mit einem grossen 25m-Schwimmbassin und einem Mehrzweck-Lernschwimmbassin deckt die Bedürfnisse von Schwimmenden und weiteren Nutzergruppen ab; der Kinderplanschbereich mit verschiedenen Wasserspielen und Wasserattraktionen und die Rutschbahn bieten für jüngere Besucher abwechslungsreiche Spielmöglichkeiten. Der grosszügige Wellnessbereich ist über die Galerie direkt mit dem Hallenbad verbunden. Verschiedenartige öffentliche Zonen ergänzen für die Wellnessbesucher das Angebot, das mit Finnischer Sauna, Sanarium und Dampfbad – sowie einem Aussenraum mit Whirlpool ein breites Spektrum abdeckt.

Die Eishalle bietet sowohl dem Mannschaftssport als auch einzelnen Besuchern eine sehr gute Infrastruktur. Die Fensterflächen auf Umgangshöhe ermöglichen einen offenen Blick in das Freibad, ohne eine direkte Besonnung des Eisfeldes oder eine Blendung von Sportlern zu bewirken.

4. Verkehrsregime

Durch den Neubau des Sportparks Bergholz erweitert sich die Funktionalität und Attraktivität der Anlage insgesamt. Dies bedeutet eine höhere Nachfrage und führt auch bei einem gleichbleibenden Mobilitätsverhalten zu einem gesteigerten Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der öffentlichen Ausstellung des Siegerprojekts wurden verschiedentlich von Besuchenden und Anwohnenden Bedenken zum erwarteten höheren Verkehrsaufkommen geäussert und die Frage gestellt, ob für die neue Anlage genügend Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr beauftragte zur Klärung dieser Fragen am 19. Oktober 2009 die Metron AG, Brugg, mit der Erarbeitung eines Verkehrskonzepts, welches seit dem 13. November 2009 vorliegt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass hinsichtlich der Parkiersituation die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze für den Normalbetrieb ausreicht, und dass auch für grössere Veranstaltungen im Umfeld genügend Parkplätze vorhanden sind, wobei es sich vorwiegend um Firmenparkplätze und das Parkhaus Bahnhofplatz handelt. Mit den betroffenen Privaten sind durch die Betreiberin der Anlage entsprechende Verträge zur Benutzung abzuschliessen.

Die Lösungsansätze orientieren sich an folgenden Prinzipien: Verkehr verträglich machen, Verkehr vermindern und Verkehr verlagern.

Zudem sieht die Metron AG eine angebotsorientierte Verkehrsplanung vor. Sie empfiehlt verschiedene Massnahmen wie ein gezieltes Mobilitätsmanagement, ein grosszügiges und sicheres Angebot von Fahrradstellplätzen an den neuralgischen Punkten und eventuell an der Bergholzstrasse das Anbringen einer Verkehrsbeschränkung, um Belastungen durch Begleitverkehr zu reduzieren. Zudem empfiehlt sie auch entsprechende Verhaltensweisen für Sporttreibende und Nutzende des Sportparks Bergholz. Schliesslich schlägt die Metron AG für den Eventverkehr bei Grossveranstaltungen wie bei Fussballspielen eine Kombination der Eintrittskarten mit einem Billett für den öffentlichen Verkehr als Anreiz zum Umsteigen vor. Insgesamt teilt der Stadtrat die Beurteilung der Metron AG und schlägt vor, dass im Rahmen des Ausführungsprojekts entsprechende Massnahmen geprüft werden.



5. Machbarkeit einer Etappierung

Die Ausschreibungsunterlagen der Totalunternehmer-Submission haben keine Etappierung der Gesamtanlage vorgesehen und entsprechen somit auch den Vorgaben des Stadtparlaments. Die Totalunternehmerin und das Departement Bau, Umwelt und Verkehr haben das Projekt auf seine Etappierbarkeit untersucht und anhand der funktionalen Gebäudegliederung folgende vier Szenarien bewertet (siehe auch beiliegendes Schema der Etappierungsvarianten):

1. Spätere Realisierung des Hallenbads
2. Spätere Sanierung des Freibads
3. Spätere Realisierung der Eishalle
4. Spätere Realisierung des Fussballstadions

Die Bewertung ergibt, dass die komplexen gebäudetechnischen und räumlichen Verflechtungen eine Herauslösung des Hallenbads oder der Freibadsanierung aus dem Gesamtkonzept verunmöglichen. Eine spätere Realisierung der Eishalle ist aus den gleichen Gründen schwer realisierbar und mit hohen Begleitkosten für Gebäudeanpassungen und Betrieb verbunden.

Unter der Voraussetzung, ein für die Challenge-League des Schweizerischen Fussballverbands taugliches Stadion weiterhin im architektonischen und betrieblichen Gesamtkonzept beizubehalten, ist eine separate Realisierung schwer machbar. Überlegungen zu einer, von der Gesamtanlage unabhängigen Fussballanlage bedingen für das Planungsgebiet städtebaulich einschneidende Konzessionen und beschränken die Nutzung auf Trainings und einen Spielbetrieb in tieferen Ligen.

Im Gegensatz zu anderen Sportanlagen ermöglicht die Kombination Eissport- und Bäderanlage in Wil eine quasi vollständige Nutzung der anfallenden Kälteabwärme. Somit sprechen auch energetische Überlegungen gegen eine Etappierung der Eissport- und Bäderanlage.

6. Energie

Konzept Haustechnik

Der gesamte Sportpark Bergholz wird über die zentralen Speicheranlagen (Wärmepool) versorgt. Die Erschliessung der einzelnen Verbrauchenden erfolgt ab diesem zentralen Punkt über das jeweilige Heizungsnetz. Es sind zwei getrennte Heizungsnetze vorgesehen.

Das Niedertemperaturnetz mit einer Vorlauftemperatur von 25° bis 32°C wird prioritär mit der Abwärme der Kälteanlage und dem Ertrag der Solaranlage auf dem Dach der Eishalle betrieben. Es dient der Versorgung der Bäder mit einer Wassertemperatur unter 29°C, der meisten Lüftungsanlagen und aller statischen Wärmeabgabeflächen.

Mit dem Hochtemperaturnetz 50° bis 65°C, das vor allem mit der Abwärme des Blockheizkraftwerks (BHKW) und der Nutzwärme des Gaskessels betrieben wird, können die warmen Bäder, die Schwimmhallenlüftung und die Wassererwärmer versorgt werden.

In allen Gebäudebereichen werden zur Reduktion des Wärmebedarfs effiziente, interne Wärmerückgewinnungs- und Abwärmenutzungssysteme eingesetzt.



Seite 13

Minergie

Zum Zeitpunkt der Submissionserstellung existierte für Bäder- und Eissportanlagen noch kein verbindlicher Minergie-Standard. Mit der Erarbeitung von Anforderungsmerkmalen, die für eine Minergie-Zertifizierung von Sportanlagen dieser Art zu berücksichtigen sind, wurde im selben Zeitraum durch eine Expertengruppe begonnen.

Die Stadt Wil verfolgt das Ziel einer Minergie-Zertifizierung des Sportparks Bergholz. Die diesbezüglichen Anforderungen wurden deshalb, soweit sie bekannt waren, bereits in den Submissionsvorgaben berücksichtigt. Im Zusammenhang mit den Minergieanforderungen an das Warmaussenbecken wurde in der Folge eine Holzschnitzel-Wärmeerzeugungsanlage ausgeschrieben.

Mittlerweile ist eine offizielle Minergie-Anforderungsliste für Bäder- und Eissportanlagen verfügbar. Im Rahmen der Projektbereinigung wurde deshalb unter anderem überprüft, welche Projektanpassungen für eine Minergie-Zertifizierung des Sportparks vorgenommen werden müssen. Es zeigte sich, dass die konsequente Anwendung der Ausschreibungsvorgaben auf das Zuschlagsprojekt eine Zertifizierung gewährleistet.

Anlässlich einer Besprechung mit der Minergie-Abteilung Bau wurde zusätzlich festgestellt, dass der Restwärmebedarf des Areals im Zusammenhang mit der dezentralen Stromerzeugung voraussichtlich auch mit einer Gas betriebenen Wärmekraftkoppelungsanlage (BHKW) abgedeckt werden kann. Da diese Lösung bereits in den Ausschreibungsvorgaben als Option erwähnt wurde, kann ohne nachträgliche Projektänderung mit bekannten Kostenfolgen auf die wesentlich teurere und für dieses Projekt weniger geeignete Holzschnitzel-Feuerungsanlage verzichtet werden.

Da die Versorgung des Warmaussenbeckens nicht mittels Kälteabwärme erfolgen kann, ist gemäss den per 1. Januar 2010 geltenden Anforderungen des Energiegesetzes des Kantons St. Gallen eine Beheizung dieses Beckens mit Biogas erforderlich.

Minergie Eco

Der Minergie Eco Standard für Bäder- und Eissportanlagen ist bis zum heutigen Zeitpunkt undefiniert. In absehbarer Zukunft ist seitens des Vereins Minergie auch keine Ausarbeitung entsprechender Vorgaben geplant. Auf die Anwendung des Minergie Eco Standards muss daher in der Folge verzichtet werden. Die Ausschreibungsvorgaben verpflichten die Totalunternehmerin jedoch, beim Bau die Vorgaben der Merkblätter des Baukostenplans BKP des Vereins eco-bau zu befolgen.

Bereinigtes Energiekonzept

Das Energiekonzept im Bereinigungsprojekt korrespondiert weitestgehend mit den Ausschreibungsvorgaben. Es richtet sich konsequent nach den Minergie-Anforderungen und den projektspezifischen Gegebenheiten.

Alle Gebäudebereiche sind hervorragend gedämmt, dicht ausgeführt und mit energieeffizienten Installationen und Apparaten ausgestattet.

Im Projekt integriert ist auch eine thermische Solaranlage mit einer Nettoabsorberfläche von 400 m². Dank dem geplanten Niedertemperatur-Heizungssystem kann sowohl die Kälteabwärme wie auch die anfallende Solarenergie sehr effizient zu Heizzwecken genutzt werden.



Der nicht mit Abwärme und Solarenergie abdeckbare Anteil am Wärmebedarf des Areals wird mit der Abwärme eines Gasmotors (BHKW) und der Nutzwärme eines Spitzenlast-Gasheizkessels bereitgestellt. Für den Wärmebedarf des Warmaussenbeckens, der ungefähr dem Abwärmeeinfall des Gasmotors entspricht, muss Biogas eingesetzt werden. Somit werden mit dem Gasmotor rund 750 MWh Öko- oder Normalstrom generiert, der entweder direkt im Sportpark genutzt oder ins Netz zurückgeführt werden kann.

Energiebedarf

Nach den entsprechenden Berechnungen resultieren für den Sportpark Bergholz folgende Wärmeenergiebilanzen:

Wärmeverbraucher	Becken > 29°C	1'160 MWh/a
	Warmwasser	670 MWh/a
	Lüftung Hallenbad	125 MWh/a
	Raumheizung	270 MWh/a
	Becken < 29°C	406 MWh/a
	<u>Lüftungen inkl. Eishalle</u>	<u>516 MWh/a</u>
Total Wärmeenergiebedarf		3'147 MWh/a
Wärmeerzeugung	Nutzbare Kälteabwärme 32°C	808 MWh/a
	Nutzbare Kälteabwärme 50°C	140 MWh/a
	Nutzbarer Ertrag thermische Solaranlage	263 MWh/a
	Nutzbarer Abwärmertrag BHKW	1'086 MWh/a
	<u>Nutzwärmeertrag Gaskessel</u>	<u>850 MWh/a</u>
	Total Nutzwärmeerzeugung	3'147 MWh/a

Der bereinigte Elektroenergiebedarf des gesamten Sportparks wird von der Totalunternehmerin auf 3'210 MWh/a geschätzt. Der Bedarf an Frischwasser aus dem städtischen Netz für die Versorgung des Sportparks wird auf 67'525 m³/a geschätzt.

Energiekosten

Die für den Sportpark resultierenden Jahresenergiekosten sind grundsätzlich stark von den Energiepreisen abhängig. Ebenfalls massgebend ist, welcher Anteil Biogas anstelle von Erdgas eingesetzt wird und wo der mit dem Blockheizkraftwerk (BHKW) generierte Strom genutzt wird.

Basierend auf den aktuellen Energiepreisen und einem Rückspeisungspreis von 15 Rp./kWh, welcher gegenwärtig gemäss Angaben des Bundesamts für Energie zur Verrechnung angewandt wird, ist für den im Blockheizkraftwerk produzierten Ökostrom mit folgenden wiederkehrenden Energiekosten zu rechnen:

Das BHKW wird mit Biogas und der Gaskessel mit Erdgas versorgt. Die BHKW-Abwärme (CO₂-neutral) wird im Sportpark genutzt und der generierte Ökostrom von einem Elektrizitätswerk übernommen.

Kosten Wärmeenergie	321'000.-- Fr./a
Kosten Elektroenergie	197'000.-- Fr./a
<u>Kosten Wasser und Abwasser</u>	<u>225'000.-- Fr./a</u>
Total Energiekosten Sportpark	743'000.-- Fr./a

Contracting



Mittels Contracting von Anlagen der Gebäudetechnik, Badewasseraufbereitung und Eisproduktion könnte deren Anschaffung, Installation, Betrieb und Unterhalt einem Contractingunternehmen überbunden werden, wodurch eine Reduktion der Investitionskosten erzielt würde. Gleichzeitig erhöhen Contractinggebühren die Betriebskosten.

Grundsätzlich wurden zwei Möglichkeiten von Anlagencontracting erwogen:

- „Contracting gross“ Dieses würde sämtliche Anlagenteile zur Gebäude-, Badewasser- und Eistechnik umfassen. Die hohen technischen und finanziellen Anforderungen beschränken die Auswahl auf wenige nationale Anbietende, was eine Vergabe unter Konkurrenzverhältnissen einschränkt. Da die technischen Eckdaten zum aktuellen Projektstand noch zu wenig präzise sind, ist von einigen Unbekannten auszugehen, sodass dadurch zusätzlich mit preislich überhöhten Angeboten zu rechnen ist. Angesichts der Langfristigkeit von Contracting-Verträgen würde die Betriebsrechnung dauerhaft durch möglicherweise übersetzte Energiekosten beeinträchtigt.
- „Contracting klein“ Dieses würde das Blockheizkraftwerk, den Spitzenlastgaskessel sowie die Solaranlage umfassen. Schätzungen ergeben für diese Variante einen Investitionsumfang von rund Fr. 600'000.--. Da für ein Blockheizkraftwerk ohnehin Wartungsverträge abzuschliessen sind, stellt der Betrieb der erwähnten Anlagen keine erhöhten Anforderungen und wird ohne Beizug von externem Fachwissen durch das Betriebspersonal betreut werden können. Folglich kann durch ein Contracting sowohl betrieblich als auch kostenseitig keine Erleichterung erzielt werden.

Da der Stadtrat in den beiden Varianten keine Vorteile für den Betrieb des Sportparks erkennt, spricht er sich für einen Verzicht auf ein Contracting und die Umlagerung von Investitionskosten zulasten der Betriebsrechnung aus.



7. Kosten

Nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Kosten von Basisprojekt, Zuschlagsprojekt und Bereini-
gungsprojekt:

Teil- objekt	Bauteil	Kosten inkl. MwSt 7.6%								
		IGU Basisangebot vom 18.07.08		Zuschlagsprojekt vom 19.06.09		Bereinigungsprojekt vom 04.12.09				
						Erstel- lungs- kosten	Übrige Projektkos- ten	Erstaus- stattung	TOTAL	
1	Rückbau best. Bauten	0.645	1.0%	0.645	1.1%					
2	Gemeinsame Erschlies- sung	1.305	2.1%	1.305	2.3%					
3	Eingang, Restaurant, Mehrzweckraum	7.717	12.4%	7.547	13.3%	8.683	0.060	1.050	9.793	17.0%
	Minderpreis 1			(-0.170)						
	Änderung 1					(- 0.420)				
	Änderung 2					(- 0.394)				
4	Hallenbad	19.551	31.5%	18.809	33.3%	18.471	0.110	0.335	18.916	32.9%
	Minderpreis 2			(-0.742)						
	Änderung 3					(- 0.338)				
5	Freibad	3.619	5.8%	3.220	5.7%	3.150	0.120	0.055	3.325	5.8%
	Minderpreis 3			(-0.399)						
	Änderung 4					(- 0.070)				
6	Eishalle	15.381	24.8%	14.393	25.5%	14.173	0.090	0.290	14.553	25.3%
	Minderpreis 4			(-0.988)						
	Änderung 5					(- 0.220)				
7	Eisparcours	1.445	2.3%	-0.220	-0.4%					
	Minderpreis 5			(-1.665)						
8	Fussballstadion	11.532	18.6%	10.852	19.2%	10.852	0.060	0.040	10.952	19.0%
	Minderpreis 6			(-0.204)						
	Minderpreis 7			(-0.057)						
	Minderpreis 8			(-0.419)						
9	Infrastruktur West	0.790	1.3%	entfällt						
	Minderpreis 9			(- 0.790)						
10	Zentrale Anlagen									
TOTAL in Mio. Franken inkl. MwSt		61.985	100.0%	56.551	100.0%	55.329	0.440	1.770	57.539	100.0%

Abstim-
mungs-
Summe



Seite 17

Folgende Minderpreise haben sich zwischen dem Basisprojekt und dem Zuschlagsprojekt für den Verzicht auf einzelne Komponenten ergeben:

Minderpreis 1	Volumenreduktion
Minderpreis 2	Wellness mit Ausbau, Volumenreduktion, kein Verzicht Rutschbahn
Minderpreis 3	Weiternutzung mit Sanierung eines bestehenden Freibadgarderobenteiles
Minderpreis 4	Volumenreduktion
Minderpreis 5	Totalverzicht auf Eisparcours
Minderpreis 6	Verzicht auf Buvetten
Minderpreis 7	Ortsbetonstufen statt Elementstufen auf Zuschauerrampen
Minderpreis 8	Minimierung der Fluchtwegbreiten
Minderpreis 9	Verzicht auf Infrastruktur West

Folgende Änderungen haben bei der Bearbeitung des Zuschlagsprojekts zu Minderpreisen von Fr. 1,302 Mio. beim Bereinigungsprojekt, welches mit dem TU-Werkvertrag genehmigt wurde, geführt:

Änderung 1	Wechsel von Holzschnitzelheizung auf BHKW mit Spitzenlastgaskessel
Änderung 2	Wegfall Wand- / Deckenanstriche in den Garderoben Fussball und Eishalle
Änderung 3	Wechsel von Teilstromozonierung auf UV-Mitteldruckfilter
Änderung 4	Verbleib Kinderplanschbecken inkl. Sanierung statt Neubau
Änderung 5	Wegfall eisparcoursbedingter Räume

Die Kostenzusammenstellung umfasst zusätzlich zur TU-Werkvertragssumme von 55,329 Mio. Franken übrige Kosten der Stadt Wil sowie die Kosten für die Erstausrüstung. Die Erstausrüstung im Umfang von Fr. 1,770 Mio. umfasst sämtliche mobilen Betriebseinrichtungen, Betriebsmittel und Kleininventar, welche für die Funktions- und Betriebsbereitschaft der Anlage erforderlich sind. Die übrigen Projektkosten von Fr. 440'000.-- umfassen insbesondere folgende Leistungen:

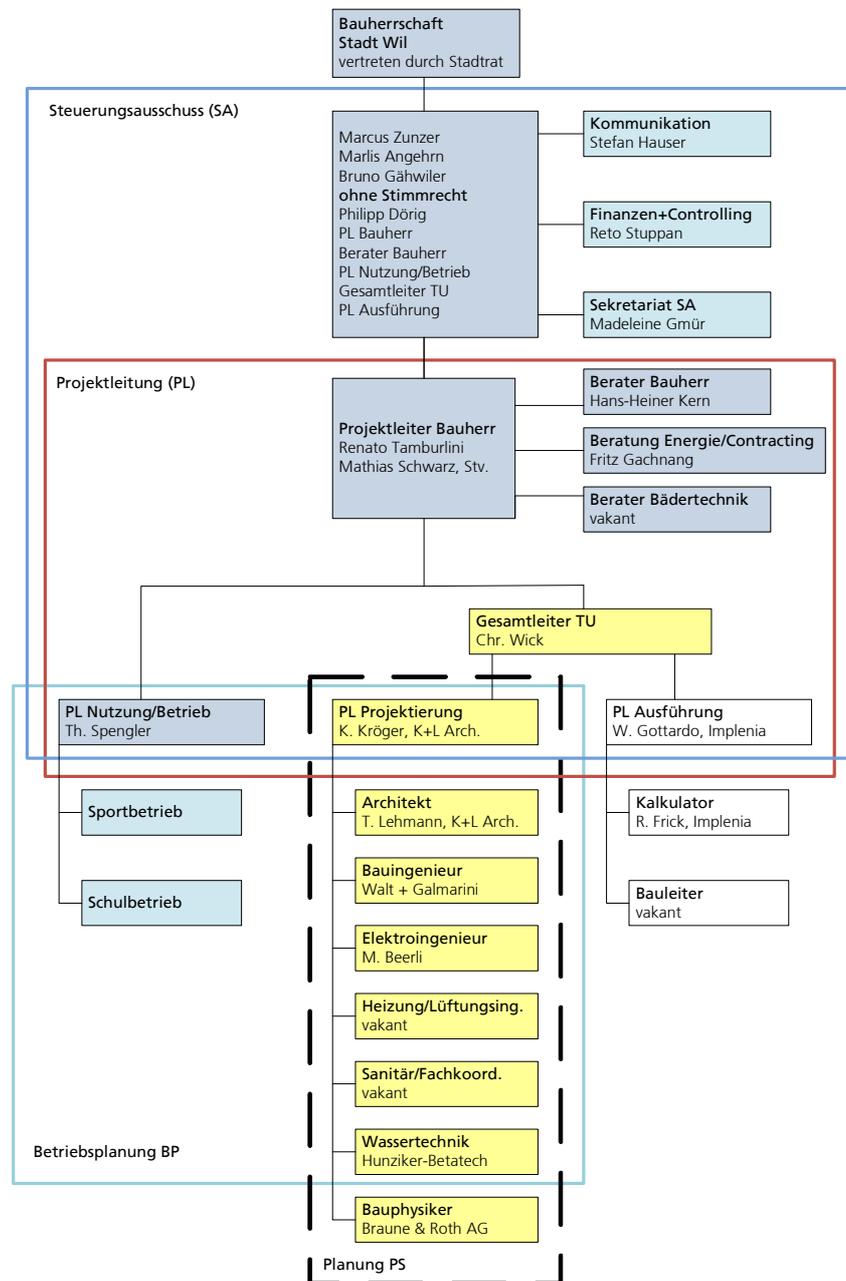
- Externe Berater (Fr. 240'000.--);
- Versicherungen (Fr. 50'000.--);
- Beseitigung von PCB-Rückständen (**P**oly**ch**lorierte **B**iphenyle) um den Beckenrand des Schwimmerbeckens (Fr. 100'000.--);
- Kommunikation (Fr. 50'000.--).

Im Verlaufe der Projektüberarbeitung, nach einem allfällig positiven Volksentscheid, sollen zusätzlich verbindlich angebotene Minderpreisooptionen und zusätzliche Einsparmöglichkeiten geprüft werden, um eine Reduktion des Werkpreises zu erlangen. Neben der Bauteuerung und einer Anpassung des Mehrwertsteuersatzes kann heute auch davon ausgegangen werden, dass erhöhte Anforderungen bezüglich Minergie zum Zeitpunkt der Baueingabe, welche relevant für die Zertifizierung ist, sich kostensteigernd auswirken werden.



8. Projektorganisation

Nachfolgendes Organigramm zeigt die derzeitige Projektorganisation auf. Die wegweisenden Entscheide werden durch den Steuerungsausschuss (SA) gefällt. Hauptverantwortlicher Projektleiter der Stadt ist der Leiter der Abteilung Hochbau. Bei ihm laufen alle operativen Fäden zusammen. Er wird fachlich durch drei externe Berater unterstützt. Damit ist ein gleichwertiges fachliches Wissen zu den entsprechenden Fachleuten der Totalunternehmerin sichergestellt. Seitens Nutzung/Betrieb ist dies ebenso der Fall. Hier fließen vor allem die Anforderungen des Betriebs direkt ins Bauprojekt ein.





9. Finanzierung und Folgekosten

Regionale Anlage

Die einzelnen Anlageteile des Sportparks Bergholz werden derzeit wie folgt von Privaten, Vereinen und Schulen genutzt:

Eishalle

Die Eishalle Bergholz wird von insgesamt sieben einheimischen und auswärtigen Vereinen besucht. Die Mitgliederzahl 2008 betrug total 439, wobei ein Drittel aus Wil und die restlichen 66 % aus der Region kommen. Die Eishalle wurde nebst einheimischen Schulen in den letzten beiden Saisons auch von diversen nichtstädtischen Schulen aus der Region besucht. Über auswärtige Vereine und Gruppen, welche den öffentlichen Eislauf besuchen, können kaum Angaben gemacht werden, da sich nur grössere Gruppen anmelden.

Freibad

Das Freibad Bergholz wird von keinem Verein benutzt, indes von Einwohnerinnen und Einwohnern diverser Regionsgemeinden aus den beiden Kantonen St. Gallen und Thurgau. Eine 2008 durchgeführte Umfrage unter den Besuchenden über die Gründe für die Wahl eines Wiler Freibads ergab, dass die Nähe der Bäder überwiegend den Ausschlag gab (über 60 %). Die Wohnorte der Saisonkartenbesitzenden aus den Jahren 2007 und 2008 wurden ausgewertet. Von total 4'306 Saisonabonnentinnen und -abonnenten (Freibäder Bergholz und Weierwiese) stammen 68 % aus Wil. Knapp ein Drittel der Besuchenden der Wiler Freibäder kommen somit regelmässig von auswärts. Das Umfrageergebnis bei den Tagesgästen zeigt ein anderes Bild. Lediglich etwas über 50 % sind aus Wil. Regelmässig benutzt wurde das Freibad zudem sowohl von einheimischen als auch auswärtigen Schulen.

Fussballstadion / Trainingsplätze

Das Fussballstadion wird hauptsächlich von der Ersten Mannschaft des FC Wil genutzt. Es finden auch Meisterschaftsspiele von Junioren und U-Mannschaften statt. Bei grossen Juniorenturnieren des FC Wil wird das Fussballstadion auch einbezogen. Die Trainingsplätze werden hauptsächlich durch die diversen Mannschaften des FC Wil genutzt. Die beiden einheimischen Vereine SC Post und SC Weiher sind ebenfalls regelmässige Trainingsgäste. Im Frühjahr wird der Kunstrasenplatz gegen eine Gebühr auch von auswärtigen Vereinen belegt. An die Spiele des FC Wil kommen Zuschauende aus der ganzen Region. Die Auswertung der Saisonkartenbesitzenden ergab, dass beinahe die Hälfte aller Saisonkartenbesitzenden aus Regionsgemeinden stammen. Der Fussballclub Wil zählt insgesamt über 600 Mitglieder. Die Erhebung der Wohnorte der Mitglieder ergab, dass ebenfalls rund die Hälfte aller Mitglieder aus der Region stammen.

Bereits diese Aufstellung zeigt, dass die Sportanlage Bergholz eine Anlage von regionaler Bedeutung ist. Dazu kommt, dass beim Bau der Kantonsschule Wil, welche von Schülerinnen und Schülern aus den Kantonen St. Gallen und Thurgau besucht wird, explizit auf die Erstellung von Aussensportanlagen verzichtet wurde, da die Mitnutzung der Sportanlage Bergholz für den Sportunterricht vertraglich vereinbart und grundbuchamtlich bestätigt wurde. Aus diesem Grund können die Anlagen des Sportparks Bergholz durch die Mittelschule Wil mitbenutzt werden.

Diese regionale Bedeutung wird sich mit dem Neubau noch verstärken, denn zum einen wird die Sportanlage Bergholz nach dem Neubau noch vermehrt von verschiedenen Vereinen, Schulen der Regionsgemeinden über die Kantonsgrenzen hinaus, von der Kantonsschule Wil und privaten Personen aus Wil



und der gesamten Region intensiv genutzt werden. Zum anderen kann die Eishalle für Mehrfachnutzungen wie beispielsweise Kulturanlässe gemietet werden.

Dieser zentralörtlichen Bedeutung entsprechend ist für die Finanzierung und den Betrieb der Anlage sowie für die Beteiligung an der Betriebs-Aktiengesellschaft eine regionale Lösung vorgesehen. Ziel ist es, diejenigen, welche direkt oder indirekt vom Sportpark Bergholz profitieren, finanziell in die Verantwortung einzubinden. Die Finanzierung sowie der Betrieb und Unterhalt des Sportparks Bergholz sollen daher nicht bloss der Stadt Wil obliegen, sondern auch die den Sportpark Bergholz nutzenden Vereine, die Regionsgemeinden sowie die beiden Kantone St. Gallen und Thurgau sollen ihren Beitrag leisten. Eine Delegation der Stadt Wil hat mit diesen Partnern in der Zwischenzeit Gespräche geführt und von den Gemeinden unterdessen Zusicherungen für eine Beteiligung erhalten. Das Gesuch bei den beiden Kantonen ist eingereicht und noch hängig. Die einzelnen Beteiligungen sind wie folgt vorgesehen:

- Beteiligung an den Investitionskosten: Kantone St. Gallen und Thurgau sowie Vereine (siehe nachfolgende Ausführungen);
- Beteiligung an den Betriebskosten: Regionsgemeinden (Einzelheiten siehe Betriebsvorlage);
- Beteiligung am Aktienkapital: Vereine, Regionsgemeinden, Private (Einzelheiten siehe Betriebsvorlage).

Beteiligung an den Investitionskosten

Bei der Ausarbeitung des Finanzierungsmodells hat sich der Stadtrat im Sinne einer Richtschnur an mehreren vergleichbaren Projekten in Wil, wie beispielsweise Bau und Betrieb der regionalen Mittelschule mit Dreifachturnhalle, Regionales Leistungszentrum Ostschweiz der Kunstturner (RLZO) oder bauliche Sofortmassnahmen für das Fussballstadion Bergholz, wie auch im restlichen st. gallischen Kantonsgebiet, wie Sanierung und Renovation des Eisstadions Lido in Rapperswil-Jona und Sportanlagen Lerchenfeld in St. Gallen, orientiert. Im Einzelnen:

Bereich	Stadt Wil in Prozent	Kanton St. Gallen in Prozent	Kanton Thurgau in Prozent	Vereine in Prozent
Allgemeine Teile	100	–	–	–
Hallenbad	95	4	1	–
Freibad	95	4	1	–
Eishalle	74	20	1	5
Fussballstadion	70	20	–	10

Die allgemeinen Teile – dazu gehören der Eingangsbereich, das Restaurant sowie die Mehrzweckräume – werden vollumfänglich durch die Stadt Wil finanziert. Beim Hallenbad und Freibad gibt es keine Vereine, die zur Mitfinanzierung beigezogen werden können. Indes werden das Freibad – und neu wohl auch das Hallenbad – durch die Kantonsschule Wil und das Berufsbildungszentrum Wil genutzt. Dies rechtfertigt es, bei den Kantonen St. Gallen und Thurgau um Beiträge für die Bereiche Hallenbad und Freibad nachzusuchen. Ähnliches gilt für die Eishalle.

Bei der Eishalle ist zu berücksichtigen, dass sie – im Gegensatz zum Fussballstadion – den Vereinen nicht exklusiv zur Verfügung steht. Jedermann ist befugt, die Eishalle gegen Entgelt zu nutzen. Es rechtfertigt sich daher, die Bereiche Fussball sowie Eishalle unterschiedlich zu behandeln. Von den Eissportvereinen werden daher lediglich 5 % der Investitionskosten verlangt. In welcher Form die Vereine ihren Anteil erbringen, ist ihnen überlassen. Denkbar sind Geldleistungen, Sponsoring sowie Eigenleistungen in Form



von Arbeit und/oder Material. Die Möglichkeit der Erbringung von Eigenleistungen ist im TU-Vertrag berücksichtigt.

Erwartete Nettoinvestition

Ausgangspunkt sind die gesamten Baukosten; die Eigenleistungen der Vereine sind separat in Abzug zu bringen. In der TU-Ausschreibung, auf welche sich das Angebot der Totalunternehmerin stützt, war die sogenannte Erstausrüstung nicht enthalten. Die entsprechenden Kosten von 1,770 Mio. Franken sind zu den Baukosten hinzuzurechnen. Ebenfalls hinzuzurechnen sind die übrigen Kosten (Beizug externer Fach- und Beratungspersonen). Diese Kosten liegen bei 0,440 Mio. Franken. Im Einzelnen:

	in Mio. Franken (inkl. MwSt.)
Baukosten (ohne Abzug Eigenleistungen Vereine)	55,329
+ Erstausrüstung	1,770
+ übrige Kosten	0,440
Bruttoinvestition	57,539
./. Beiträge Vereine	1,794
▪ Fussball (10 % von Fr. 10,852 Mio.)	1,085
▪ Eissport (5 % von Fr. 14,173 Mio.)	0,709
./. Beiträge Kanton SG	5,988
./. Beiträge Kanton TG	0,367
Nettoinvestition	49,390

Investitionsplanung 2009 – 2013

In der Investitionsplanung 2009 – 2013 ist unter dem Konto 134.5031.102 ein Bruttokredit von Fr. 51 Mio. und, nach Abzug Beiträge Dritter von insgesamt Fr. 5 Mio., ein Nettokredit von Fr. 46 Mio. vorgesehen.

Amortisation und Verzinsung

Für Amortisation und Verzinsung wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Interner Zinssatz 2,6 Prozent
- Abschreibungsdauer 30 Jahre resp. 10 Jahre für die Erstausrüstung

Der interne Zinssatz basiert auf der durchschnittlichen Zinsbelastung des mittel- und langfristigen Fremdkapitals per 1.1.2010. Die Abschreibungsdauer für die Bauten wurde mit 35 Jahren und für die übrigen Teile, etwa Haustechnik, Bädertechnik usw. mit 20 Jahren angenommen. Aus der Gewichtung mit den jeweiligen Kosten ergibt sich eine durchschnittliche Abschreibungsdauer (ohne Erstausrüstung) von 30 Jahren. Zu beachten ist zudem, dass die bestehenden Anlagen rund 50 Jahre ihren Zweck erfüllt haben, sodass eine Abschreibungsdauer von 30 Jahren auch aus diesem Grund gerechtfertigt ist. Für die Erstausrüstung kann indes nicht mit einer Abschreibungsdauer von 30 Jahren gerechnet werden; die Abschreibungsdauer für die Erstausrüstung beträgt 10 Jahre. Dabei ist zu beachten, dass derjenige Teil der Erstausrüstung, welcher bei der Gründung der Aktiengesellschaft zur Führung des Sportparks Bergholz als Sacheinlage (Fr. 680'000.--) verwendet wird, durch die Aktiengesellschaft abzuschreiben ist. Massge-



bend für die Stadt sind Fr. 1,090 Mio. (Fr. 1,770 Mio. abzüglich Fr. 0,680 Mio.). Dies bedeutet Folgendes:

- *Nettoinvestition abzüglich Erstausrüstung, d.h. Fr. 49,390 Mio. - Fr. 1,770 Mio. = Fr. 47,620 Mio., bei einer Abschreibungsdauer von 30 Jahren und einem Zinssatz von 2,6 %*
Aus diesen Annahmen resultieren Finanzierungskosten von durchschnittlich Fr. 2,2 Mio. pro Jahr. Diese Kosten entsprechen rund 6,2 % einer Einfachen Steuer von 36 Mio. Franken.
- *Anteil an der Erstausrüstung im Umfang von Fr. 1,090 Mio. bei einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren und einem Zinssatz von 2,6 %*
Aus diesen Annahmen resultieren Finanzierungskosten von durchschnittlich Fr. 0,125 Mio. pro Jahr.

Namentlich zu Beginn wird die Zinsenlast höher sein, welche indes, sofern notwendig, durch Bezüge aus dem Eigenkapital ausgeglichen werden kann. Selbstverständlich können allfällige Rechnungsüberschüsse dazu verwendet werden, um ausserordentliche Abschreibungen vorzunehmen.

Folgekosten

(siehe Betriebsvorlage)

10. Normaler Projektablauf: Terminplan / Bauvorgang

Die nachfolgende Tabelle zeigt den weiteren Projektverlauf.

Verabschiedung Parlamentsvorlage durch den Stadtrat	Januar 2010
Beratung durch Parlamentskommission	Februar bis April 2010
Behandlung im Stadtparlament (zwei Lesungen)	Mai / Juli 2010
Volksabstimmung	28. November 2010
Projektierungsarbeiten (10 Monate)	Januar bis Oktober 2011
Baueingabe	Oktober 2011
Bereinigung allfälliger Beschwerden	nach Ergebnis
Baubewilligung	nach Ergebnis (voraussichtlich Mai 2012)
Erarbeiten Ausführungsprojekt (6 Monate)	Juni bis November 2012.
Submissionen und Vergaben	Oktober 2012 bis Januar 2013
Baubeginn in Abstimmung mit Sportbetrieb	November 2012
Bauzeit insgesamt (1,75 Jahre), gestaffelte Übergaben	bis voraussichtlich Ende 2014

Das Bauprogramm ist so angelegt und optimiert, dass folgende Betriebsunterbrechungen resultieren.

Freibad	2013: kein Betrieb	2014: verzögerte Saisonöffnung Juni 2014
Fussballstadion	2013: keine Vor- und Rückrundenspiele	2014: Vorrundenspiele ab 14. März 2014
Eishockey	2013: kein Spielbetrieb	2014: kein Spielbetrieb bis 29. August 2014

Zur Gewährleistung dieser Termine hat der Baubeginn zwingend anfangs November 2012 zu erfolgen.



11. Beschleunigter Projektablauf: Terminplan / Bauvorgang sowie Projektierungskredit

Als Variante könnten die Projektierungsarbeiten für das Baueingabeprojekt und das Ausführungsprojekt bis zum Erstellen der Werkpläne und der Submissionsunterlagen vorgezogen werden. Hierfür wäre ein vorgezogener Projektierungskredit durch das Stadtparlament zu bewilligen. Der Projektierungskredit würde die vorgezogenen Projektierungsleistungen von der Implenia sowie die Begleitung durch externe Beratende für den Zeitraum Juli (Verabschiedung durch Stadtparlament) bis November 2010 (Volksabstimmung) umfassen. Der Vorteil dieser Lösung wäre ein Zeitgewinn von rund einem Jahr bis zum Baubeginn. Die Anlagen könnten statt bis ca. Ende 2014 bis ca. Ende 2013 fertig gestellt werden. Das Risiko besteht in einem allfällig negativen Ausgang der Volksabstimmung. Der so angepasste Terminplan würde folgendermassen aussehen:

Beratung durch Parlamentskommission	Februar bis April 2010
Behandlung im Stadtparlament (zwei Lesungen)	Mai / Juli 2010
Start Projektierungsarbeiten (10 Monate)	Juli 2010 bis April 2011
Volksabstimmung	28. November 2010
Baueingabe	Februar 2011
Bereinigung allfälliger Einsprachen	nach Ergebnis
Baubewilligung	nach Ergebnis (voraussichtlich Juli 2011)
Erarbeiten Ausführungsprojekt (6 Monate)	August 2011 bis Januar 2012
Submissionen und Vergaben	November 2011 bis Januar 2012
Baubeginn in Abstimmung mit Sportbetrieb	Frühling 2012
Bauzeit insgesamt (1,75 Jahre)	bis voraussichtlich Ende 2013

Die Betriebsunterbrechungen bei einer durch einen Projektierungskredit eingeleiteten Vorverlegung der Projektierung würden folgendermassen erfolgen:

Freibad	2012: kein Betrieb	2013: Saisonöffnung Mitte Mai 2013
Fussball	2012: keine Rück- und Vorrundenspiele	2013: Rückrundenspiele ab 28. Juni 2013
Eishockey	2012: kein Spielbetrieb	2013: Saisonöffnung 30. August 2013

Zur Gewährleistung dieser Termine hat der Baubeginn zwingend anfangs Juni 2012 zu erfolgen.

Der Projektierungskredit von insgesamt Fr. 850'000.-- setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungen der Implenia AG	
- Vorprojekt (Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten sowie Vorprojekt und Kostenschätzung)	Fr. 600'000.--
- Bauprojekt (Bauprojekt, Detailstudien und Kostenvoranschlag)	Fr. 160'000.--
- Nebenkosten	Fr. 40'000.--
Externe Beratende für die Stadt Wil für diese Phase	
- Bauherrenberater, Energieberater	Fr. 50'000.--

Bei einer Genehmigung des Projektierungskredits reduziert sich der Kreditantrag von Fr. 57,539 Mio. für den Bau des Sportparks Bergholz um Fr. 0,850 Mio. auf Fr. 56,689 Millionen.



12. Zuständigkeit

Gemäss Art. 35 lit. f Gemeindeordnung beschliesst das Stadtparlament abschliessend über einmalige Ausgaben bis Fr. 1,0 Million. Damit ist das Stadtparlament für den Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 850'000.-- abschliessend zuständig.

Gemäss Art. 8 lit. c Gemeindeordnung entscheidet die Bürgerschaft über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 6 Millionen.

13. Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Dem Projektierungskredit von Fr. 850'000.-- sei zuzustimmen.
2. Dem Kredit von brutto Fr 56,689 Mio. für den Bau des Sportparks Bergholz sei zuzustimmen.
3. Es sei festzustellen, dass der Beschluss gemäss Ziffer 2 nach Art. 8 lit. c Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.
4. Das Postulat Paminger vom 5. Dezember 2002 sei als erledigt abzuschreiben.

Stadt Wil

Dr. iur. Bruno Gähwiler
Stadtpräsident

Christoph Sigrist
Stadtschreiber

nur für Mitglieder des Stadtparlaments

Grundriss Situationsplan M 1:500

Grundriss Ebene +1/Stadion M 1:200

Grundriss Ebene 0/Stadion M 1:200

Grundriss Ebene +1/Eishalle – Hallenbad – Freibad M 1:200

Grundriss Ebene 0/Eishalle – Hallenbad – Freibad M 1:200

Grundriss Ebene +2 M 1:200

Grundriss Ebene -1 M 1:200 inkl. Konzept Haustechnik

Schnitte M 1:200 (3 Seiten)



Seite 25

Schema Etappierungsvarianten vom 4.12.2009
Gesamtterminplan vom 15.11.2009