

## Nachtrag zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. Juni 2003

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>Seite</i>
Zusammenfassung.....	1
1. Ausgangslage.....	3
1.1 Verkauf des Grundstücks .....	3
1.2 Strassenprojekte.....	4
1.3 Planung .....	4
2. Projekt.....	5
2.1. Übersicht .....	5
2.2. Bauvolumen und Nutzung .....	5
2.3. Strassenmässige Erschliessung .....	6
2.4. Parkierung .....	6
2.5. Öffentlicher Verkehr.....	7
2.6. Sicherheit und behindertengerechtes Bauen .....	8
2.7. Bestehende Bauten und Anlagen .....	8
2.8. Umweltverträglichkeit .....	8
2.8.1 Inhalt .....	8
2.8.2 Beurteilung.....	9
2.9. Flankierende Massnahmen in den Gebieten Winkeln und Kräzern .....	9
3. Bau und Betrieb des Stadions .....	9
3.1. Gesuch der Stadion St.Gallen AG .....	9
3.2. Finanzierungskonzept .....	10
3.3. Geschäftsplan .....	11
4. Beurteilung des Gesuches .....	11
5. Umsetzung.....	13
6. Rechtliches.....	13
7. Antrag .....	14
Beilagen:	
1. Situationsplan Stadt St.Gallen	
2. Situationsplan Stadion	
Entwurf (Nachtrag zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West).....	17

### Zusammenfassung

*Der FC St.Gallen ist das sportliche "Aushängeschild" des Fussballs in der Ostschweiz. Die Spiele der 1. Mannschaft haben für die Stadt und den ganzen Kanton St.Gallen eine über die sportliche Seite hinausgehende Bedeutung. Besucherinnen und Besucher der Matches im*

Espenmoos kommen aus einem Einzugsgebiet, das über den Kanton hinausreicht, und die Medienberichterstattung in der ganzen Schweiz ist gleichzeitig Standortmarketing für die Region.

Das Stadion Espenmoos ist veraltet, genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und kann nur noch für eine beschränkte Zeit für Spiele in der Nationalliga A genutzt werden. Die Betriebsbewilligung des Schweizerischen Fussballverbandes ist befristet bis Juli 2004 und wird nur verlängert, wenn dann für ein neues Stadion die Baubewilligung vorliegt. Das Espenmoos ist ein veraltetes Stadion an einem Standort mit fehlenden Zukunftsperspektiven. Mit dem Projekt für das Stadion St.Gallen-West wird für den Spitzensport in der Ostschweiz eine moderne Anlage mit vorwiegend privater Finanzierung erstellt. In Anbetracht der sportlichen Bedeutung, aber auch der ideellen Ausstrahlung und schliesslich auch der wirtschaftlich positiven Folgen ist die Unterstützung von Stadt und Kanton St.Gallen mit der unentgeltlichen Bodenabgabe gerechtfertigt.

Der für Stadion und Einkaufszentrum usw. vorgesehene Boden zwischen Zürcher Strasse, Autobahn A1 bzw. Autobahnanschluss und Hafnersbergstrasse in St.Gallen ist im Eigentum von Stadt und Kanton St.Gallen. Der Kanton besitzt insgesamt 31'866 m<sup>2</sup> Land, die Stadt 12'878 m<sup>2</sup>. Am 9. Mai 2000 stimmte der Kantonsrat dem Verkauf des Grundstücks Nr. 4552, Zürcher Strasse, St.Gallen, in das Eigentum der Stadion St.Gallen AG zum Preis von Fr. 300.– je m<sup>2</sup> bzw. Fr. 9'559'770.– zu. Die Hälfte des Kaufpreises wurde als Standortbeitrag erlassen.

Das Projekt beinhaltet ein Fussballstadion mit 21'000 Plätzen, ein Einkaufszentrum, einen Fachmarkt mit höchstens 37'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie einen Freizeitbereich, Restaurants und die nötigen Nebenräume, Büros usw. Der Standort liegt in Winkeln unmittelbar beim Autobahnanschluss St.Gallen-Winkeln. Es werden maximal 1'250 Parkplätze erstellt, die bewirtschaftet werden. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird mit vier neuen Buslinien ausgebaut. Für Fussgängerinnen und Fussgänger werden Platz- und Trottoirbereiche ausgeschieden sowie Passerellen über die Zürcher Strasse und die Autobahn erstellt, mit direkten Wegen vom und zum Stadion über die Terrasse. Für Velos werden Zweiradparkplätze angeboten. Für den Stadionbetrieb besteht ein spezielles Parking- und öV-Konzept.

Das Stadion soll rund 63,6 Mio. Franken kosten. Darin enthalten sind nebst den eigentlichen Baukosten von 48 Mio. Franken die noch verbleibenden Grundstückskosten nach Abzug der bereits beschlossenen Beiträge von 6,7 Mio. Franken, Erschliessungs- und Nebenkosten von 8 Mio. Franken und Vorbereitungskosten von 0,9 Mio. Franken. Die Finanzierung sieht Erlöse aus dem Grundstücksverkauf von 42,5 Mio. Franken, Baubeiträge von 1,4 Mio. Franken, Verkauf von Logen usw. von 3 Mio. Franken, ein Darlehen von 4 Mio. Franken, einen Anteil Erhöhung des Aktienkapitals der Stadion AG von 2 Mio. Franken, die Vermarktung der Stadionhülle von 3 Mio. Franken, Sport-Toto Beiträge von 1 Mio. Franken und schliesslich die unentgeltliche Übertragung des Bodens durch Stadt und Kanton St.Gallen vor. Das entsprechende Gesuch ist Grundlage dieser Vorlage.

Die im ursprünglichen Kaufvertrag enthaltenen Sicherungen genügen grundsätzlich auch unter den neuen Umständen und sind im neuen Vertrag, soweit noch zutreffend, zu berücksichtigen. Insgesamt kommt den Liegenschaften von Stadt und Kanton St.Gallen für die Stadion AG durch den Verkauf an die kommerziellen Investoren immerhin ein Wert von 42,5 Mio. Franken zu. Zur Sicherung der zweckbestimmten Nutzung des neuen Stadions soll der Wert des kantonalen Grundeigentums im Betrag von Fr. 9'559'770.– zugunsten des Kantons St.Gallen durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek sichergestellt werden. Zur Finanzierung der für den Stadionbau fehlenden 6 Mio. Franken (4 Mio. Darlehen, 2 Mio. Anteil Erhöhung Aktienkapital) sollen Stadt und Kanton St.Gallen eine zu amortisierende Hypothek im 2. Rang ermöglichen. Um zu verhindern, dass entgegen den Beteuerungen der Stadion AG Mittel für den FC St.Gallen generiert werden, soll schliesslich auf dem Eigentumsanteil des Stadions eine unverzinsliche Grundpfandverschreibung im Betrag von 50 Mio. Franken

*im 3. Rang, mit vorzumerkender Vereinbarung über das Nachrücken im Sinn von Art. 814 Abs. 3 ZGB, errichtet werden.*

*Die Veräusserung des Grundstücks stellt im Umfang des Marktwertes von Fr. 9'559'770.– einen Staatsbeitrag dar und kommt damit im finanzrechtlichen Sinn einer Ausgabe gleich. Beim vorliegenden Nachtrag zum damaligen Grossratsbeschluss geht es um den Erlass des halben Kaufpreises. Somit untersteht die Vorlage dem fakultativen Finanzreferendum.*

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Westen der Stadt St.Gallen soll das neue Fussballstadion als Ersatz für das veraltete Stadion Espenmoos entstehen. Das Gesamtprojekt umfasst nebst dem Stadion ein Einkaufszentrum, einen Fachmarkt und einen Freizeitbereich. Das Stadion soll durch die Stadion St.Gallen AG, die kommerziellen Bereiche durch die Investoren Jelmoli SA und IKEA AG erstellt werden. Stadt und Kanton St.Gallen stellen den Boden zur Verfügung. Mit dem Erlös aus dem Weiterverkauf des Bodens an die Investoren kann das Stadion zur Hauptsache mit privaten Mitteln finanziert werden.

Mit dieser Vorlage unterbreiten wir Ihnen den Antrag, den verbleibenden halben Kaufpreis für das Grundstück Nr. 4552, Grundbuch St.Gallen, als Standortbeitrag für den Bau eines Fussballstadions zu erlassen.

## **1. Ausgangslage**

### **1.1. Verkauf des Grundstücks**

Der für Stadion und Einkaufszentrum usw. vorgesehene Boden zwischen Zürcher Strasse, Autobahn A1 bzw. Autobahnanschluss und Hafnersbergstrasse in St.Gallen ist im Eigentum von Stadt und Kanton St.Gallen. Der Kanton besitzt insgesamt 31'866 m<sup>2</sup> Land, die Stadt 12'878 m<sup>2</sup>.

Am 9. Mai 2000 stimmte der Kantonsrat dem Verkauf des Grundstücks Nr. 4552, Zürcher Strasse, St.Gallen, in das Eigentum der Stadion St.Gallen AG zum Preis von Fr. 300.– je m<sup>2</sup> bzw. Fr. 9'559'770.– zu (sGS 831.63; abgekürzt Grossratsbeschluss). Nachdem das Referendum nicht ergriffen wurde, wurde der Grossratsbeschluss rechtsgültig und wird ab 22. Juni 2000 angewendet.

Der Kaufpreis entsprach dem damals und in den Vorjahren erzielten marktüblichen Preis für Büro- und Industriebauten an vergleichbarer Lage. Die Hälfte davon wurde unter den im Kaufvertragsentwurf vom 18. Dezember 1999 genannten Vorbehalten als Standortbeitrag zum Bau eines Fussballstadions erlassen.

Nach dem am 1. März 2000 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag wird der Standortbeitrag hinfällig, wenn das Stadion nicht innert zweier Jahre nach der Erfüllung aller Vertragsvorbehalte errichtet oder wenn das Stadion nicht mehr zweckbestimmt als Sportanlage für Fussball oder eine vergleichbare Sportart betrieben wird. Die Sicherstellung der Kaufpreisreduktion erfolgte durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung im 1. Rang ohne Kapitalvorgang.

Der Grosse Gemeinderat von St.Gallen stimmte aufgrund einer entsprechenden Vorlage des Stadtrates vom 14. März 2000 dem Bodenverkauf ebenfalls zu und beschloss einen Kredit von 2,4 Mio. Franken als Standortbeitrag an das Stadion. In dieser Summe waren 1,93 Mio. Franken für die Bodenverbilligung und 0,47 Mio. Franken als Baubeitrag enthalten.

## 1.2. Strassenprojekte

In Ziff. 10 des Kaufvertrags wurde die Stadion St.Gallen AG verpflichtet, dem kantonalen Tiefbauamt vor der Inangriffnahme der eigentlichen Projektierungsarbeiten die Art der Nutzungen und die damit verbundenen Verkehrsmengen/-charakteristiken verbindlich mitzuteilen. Gestützt auf die Grundlagen der Stadion St.Gallen AG, die eigenen Verkehrserhebungen und die bekannte Verkehrssituation im Bereich St.Gallen West beschloss die Regierung am 13. November 2001 die Ausführung des "Nationalstrassenprojekts A1, Wil-St.Margrethen, Teilstrecke Breitfeld-Rosenbergtunnel, Ergänzung Anschluss St.Gallen/Winkeln" und am 19. November 2002 das Projekt "Staatsstrasse Nr. 2, St.Gallen: Korrektur Zürcherstrasse beim Stadion". Die Projektauflagen erfolgten vom 27. März bis 25. April 2002 bzw. vom 9. Dezember 2002 bis 8. Januar 2003. Die sechs gegen das Nationalstrassenprojekt erhobenen Einsprachen werden durch das eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt bearbeitet, die gegen das Staatsstrassenprojekt erhobenen drei Einsprachen durch das kantonale Tiefbauamt.

## 1.3. Planung

Das Projekt für das neue Fussballstadion und Einkaufszentrum St.Gallen-West wird seit dem Jahr 1999 vorbereitet. Die sehr umfangreichen und komplexen Planungsarbeiten erfolgten in ständiger und enger Zusammenarbeit zwischen der Stadion St.Gallen AG, der Hauser Rutishauser Suter AG (HRS) und deren Fachplanern einerseits sowie den zuständigen Fachstellen von Stadt und Kanton St.Gallen andererseits.

Am 10. September 2001 wurden die Planungsdossiers eingereicht und einer ersten Vorprüfung unterzogen. Daraus ergaben sich mehrere offene Fragen insbesondere bezüglich Verkehrsaufkommen, öffentlicher Verkehr, Nutzungsüberlagerungen und Sicherheit. Mit gemeinsamem Schreiben der Vorsteherin der städtischen Bauverwaltung und des Vorstehers des kantonalen Baudepartementes wurde der Bericht über die Vorprüfung den Bauträgern am 3. Dezember 2001 mitgeteilt und in den noch unbefriedigenden Punkten eine Projektverbesserung und -modifikation verlangt. Es folgten intensive Diskussionen zu den betreffenden Projektbereichen. Ein nochmaliges gemeinsames Schreiben von Bauverwaltung und Baudepartement vom 15. April 2002 an die Stadion St.Gallen AG legte schliesslich die "Eckwerte" und die Grundsätze für die weiteren Planungen fest. Die Eckwerte betrafen die Verkaufsflächen, die um 20 Prozent auf 37'000 m<sup>2</sup> reduziert wurden, und die Parkplatzzahlen. Im Weiteren wurde in diesem Schreiben verlangt, dass die Beanspruchung des übergeordneten Strassennetzes auch bei Grossanlässen verkraftbar bleiben, die Erschliessung und Erreichbarkeit der weiteren Stadtgebiete und der umliegenden Region gewährleistet und die Belastung der betroffenen Wohnquartiere (Winkeln, Krüzern usw.) soweit als möglich vermieden werden muss.

Gemäss diesen Rahmenbedingungen wurden die Planungen nochmals überarbeitet. Das neue Dossier wurde am 4. November 2002 eingereicht. Diese Grundlagen wurden von Stadt und Kanton St.Gallen einer nochmaligen, sehr speditiven Prüfung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den rechtlichen und anderen Vorgaben sowie mit den Ergebnissen der Vorprüfungen unterzogen. Dabei ergaben sich einige kleinere Bereinigungen. Insgesamt entsprach jedoch das Planungsergebnis den Anforderungen für die Durchführung der öffentlichen Auflage.

Am 3. Dezember 2002 beschloss der Stadtrat St.Gallen die Durchführung der öffentlichen Auflage für den Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften und den Bericht über die Umweltverträglichkeit, die zusätzliche Zonenplanänderung sowie einen neuen Fuss- und Radweg im Gründenmoos. Die öffentliche Auflage fand gleichzeitig mit der Auflage der Korrektur der Staatsstrasse vom 9. Dezember 2002 bis 8. Januar 2003 statt.

Mit einer Vorlage vom 29. April 2003 unterbreitete der Stadtrat St.Gallen dem Grossen Gemeinderat u.a. die Anträge:

- den Überbauungsplan mit besonderen Vorschriften "Stadion St.Gallen" zu genehmigen;
- das Projekt zur Verbesserung der Erschliessung des Westens der Stadt St.Gallen mit dem öffentlichen Verkehr durch Verdichtungen auf der Linie Gossau-St.Gallen und Einführung der neuen Linien Gossau-Abtwil sowie Herisau-Abtwil unter dem Vorbehalt der Realisierung des Einkaufszentrums im Stadion gutzuheissen;
- für die unentgeltliche Bodenabtretung zum Verpflichtungskredit von Fr. 2'401'745.– einen Zusatzkredit von Fr. 1'932'000.– zu erteilen und den Stadtrat zum Abschluss der entsprechenden Verträge zu ermächtigen, vorbehaltlich der Zustimmung des Kantons St.Gallen zur ebenfalls unentgeltlichen Abgabe des kantonalen Bodenanteils.

## **2. Projekt**

### **2.1. Übersicht**

Das Projekt beinhaltet ein Fussballstadion mit 21'000 Plätzen, ein Einkaufszentrum, einen Fachmarkt mit höchstens 37'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sowie einen Freizeitbereich, Restaurants und die nötigen Nebenräume, Büros usw. Der Standort liegt in Winkeln unmittelbar beim Autobahnanschluss St.Gallen-Winkeln. Der Baukomplex umfasst zwei Untergeschosse, ein Sockelgeschoss und drei Aufbauten (Stadion, Fachmarkt und Freizeitbereich). Es werden maximal 1'250 Parkplätze erstellt, die meisten in Tiefgaragen. Alle Parkplätze werden bewirtschaftet. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird mit vier neuen Buslinien ausgebaut. Für Fussgängerinnen und Fussgänger werden Platz- und Trottoirbereiche ausgeschieden sowie Passerellen über die Zürcher Strasse und die Autobahn erstellt, mit direkten Wegen vom und zum Stadion über die Terrasse. Für Velos werden Zweiradparkplätze angeboten. Für den Stadionbetrieb besteht ein spezielles Parking- und öV-Konzept.

### **2.2. Bauvolumen und Nutzung**

Der Überbauungsplan bestimmt in den planlichen Festlegungen die Volumen der verschiedenen zulässigen Baubereiche:

- Der Sockel (Baubereich A) umfasst das Erdgeschoss und bildet die Plattform für das Stadion und den Fachmarkt. Er wird für das Einkaufszentrum (westlicher Teil) und für den Fachmarkt (östlicher Teil) genutzt.
- Der Fachmarkt (Baubereich B) im östlichen Plangebiet tritt als Aufbau über dem Sockel in Erscheinung. Die farbliche Gestaltung richtet sich nach der "Corporate Identity" der IKEA.
- Das Stadion (Baubereich C) im westlichen Plangebiet wird über dem Einkaufszentrum erstellt. Der Baubereich ist bezüglich Ausdehnung bzw. Ausgestaltung unterteilt in den eigentlichen Tribünenbau (C1), die Tribüenauskragungen (C2) und die Tribünenverglasungen (C3).
- Das Freizeitgebäude (D) im westlichen Eingangsbereich und über der grossen Freitreppe zum Stadion enthält in drei Geschossen verschiedene, noch nicht definierte Nutzungen aus dem Freizeitbereich.

Die gesamte Anlage ist mit zwei Untergeschossen unterkellert. Sie enthalten teilweise Einkaufsflächen, die Parkierung und das Unterwerk des EW. Mit Höhenkoten und Baulinien, auch für die Untergeschosse, werden die Volumen begrenzt. Gegenstand des Überbauungsplans und der besonderen Vorschriften bilden im Weiteren die Erschliessungselemente innerhalb des Plangebiets, die Gestaltung der Umgebungsflächen und weitere Festlegungen wie Notzufahrten, Fusswegverbindungen, Abstellplätze für Zweiräder usw. Die Beilagepläne regeln die einzelnen Grundrisse mit den verschiedenen vorgesehenen Nutzungen, und zwar sowohl für die Einkaufs- und Freizeitbereiche als auch für das Stadion mit den verschiedenen Tribüenebenen.

In den besonderen Vorschriften sind die Maximalwerte für die einzelnen Nutzungen im Gebäudekomplex festgelegt. Das Fussballstadion enthält maximal 21'000 Plätze. Nach Art. 14 der besonderen Vorschriften sind die weiteren zulässigen Netto-Nutzflächen (ohne Lager) von insgesamt 44'100 m<sup>2</sup> bestimmt. Für den Verkauf sind maximal 37'000 m<sup>2</sup> zulässig. Diese wiederum sind unterteilt in 12'500 m<sup>2</sup> für Warenhaus und Grossverteiler, 13'500 m<sup>2</sup> für Fachmarkt und 11'000 m<sup>2</sup> für kleinere und mittlere Läden. Für Restaurants sind 2'000 m<sup>2</sup>, für den Freizeitbereich 4'900 m<sup>2</sup> und für Büros 200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese Nutzflächen sind mitbestimmend für die Berechnungen des Verkehrsaufkommens und der Anzahl Parkplätze, den öV-Ausbau und für die weiteren flankierenden Massnahmen im gesamten Verkehrsbereich.

Die zulässigen Nettonutzflächen sind in den besonderen Vorschriften klar begrenzt. Künftige baubewilligungspflichtige Nutzungsänderungen müssen diese Maximalflächen einhalten, Bewilligungen über das festgelegte Mass hinaus sind nicht möglich.

### **2.3. Strassenmässige Erschliessung**

Die strassenmässige Erschliessung des Stadions und des Einkaufszentrums erfolgt über neue Strassen- und Erschliessungsbauten im Bereich der jetzigen Hafnersbergstrasse, und zwar ab der Zürcher Strasse und direkt ab der Nationalstrasse A1 (Ausfahrt Richtung Gossau). Ausnahmen bilden je eine direkte Ein- bzw. Ausfahrt zwischen Nationalstrasse und Parkgarage. Die Zu- und Wegfahrten für Anlieferung und Parkgarage sind mittels Verkehrsflächen, Zufahrtsbereichen und Rampen verbindlich festgelegt. Die zulässigen Stellen für Ein- und Ausfahrten vom oder zum öffentlichen Strassenraum sind ebenfalls verbindlich bezeichnet. Der ganze übrige Strassenraum (Kantons- und Gemeindestrassen), einschliesslich Fahrspuren für den öffentlichen Verkehr, ist im Überbauungsplan als Hinweise bezeichnet. Anpassungen und Ergänzungen der öffentlichen Strassen erfolgen aufgrund eines separaten Verfahrens nach dem kantonalen Strassengesetz (sGS 732.1).

Im Überbauungsplan legen die "Richtungspunkte" freizuhaltende Korridore fest. Damit werden wichtige Fusswegverbindungen zum übergeordneten Fusswegnetz oder Fluchtwege sichergestellt. Von erheblicher Bedeutung für die Sicherheit des Stadionbetriebs sind Notzugänge und Notzufahrten sowohl für Feuerwehr als auch für Polizei und Sanität. Die notwendigen Korridore und Zufahrtsbereiche sind entsprechend verbindlich bezeichnet. Ein besonderes Projekt wurde ausgearbeitet für einen neuen Fuss- und Radweg im Gründenmoos, der unter anderem die Erschliessung von Stadion und Einkaufszentrum ergänzt.

### **2.4. Parkierung**

Die Zahl der Parkplätze für das Einkaufszentrum und den Freizeitbetrieb ist auf 1'100 (bzw. 1'300 an Samstagen) festgelegt. Weitere 100 Parkplätze sind für das Betriebspersonal zu reservieren, 50 Parkplätze für das Personal des Stadions. Die zulässige Parkplatzzahl für das Einkaufszentrum wurde in einem Iterationsverfahren mit einem mehrmaligen Wechselspiel zwischen dem Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzfläche und der Leistungsfähigkeit des umliegenden Strassennetzes berechnet. Die Berechnung wurde im Rahmen der Prüfung des Umweltberichtes verifiziert. Sowohl bei dieser Prüfung als auch bei der Behandlung der Einsprachen und den Einspracheverhandlungen durch den Stadtrat St.Gallen spielte die Gewährleistung der Beschränkung der 200 Zusatzparkplätze auf den Samstag eine wesentliche Rolle. Im Rahmen der Entscheidung über die Einsprachen wurde dazu die Bestimmung der besonderen Vorschriften (Art. 4) ergänzt.

Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften. Der Tarif ist mit besonderer Vereinbarung zu regeln. In den besonderen Vorschriften wird eine Mindesthöhe von Fr. 1.– je Stunde vorgeschrieben. Dieser Mindesttarif entspricht den vergleichbaren Einkaufszentren am Stadtrand, liegt aber tiefer als der Ansatz in der Innenstadt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen

wurde zusätzlich die Bestimmung aufgenommen, dass die Parkplätze ab Parkierungsbeginn zu bewirtschaften sind und keine direkte Rückerstattung der Gebühren zulässig ist.

Für die Parkierung bei Fussballspielen und anderen Grossveranstaltungen müssen zusätzlich 3'000 Parkplätze in zusammenhängenden Gebieten bereitgestellt werden. Sie müssen in Gehdistanz liegen oder mit Shuttle-Bussen organisiert werden. Die Standorte dieser Parkplätze müssen, auch bezüglich Zu- und Wegfahrten, die Wohngebiete schonen. Im Verfahren zum Überbauungsplan ist die Möglichkeit für die Bereitstellung dieser Parkplätze, insbesondere in nahegelegenen Industriearealen, grundsätzlich belegt worden. Im Konzept für die flankierenden Massnahmen zum Schutz der umliegenden Quartiere sind die Standorte berücksichtigt worden. Der Nachweis im Einzelnen sowie über die Bewirtschaftung und den Betrieb ist mit dem Baugesuch zu erbringen.

Die Mindestanzahl der Abstellplätze für Zweiräder für den Betrieb des Einkaufszentrums, für das Personal und für Stadionveranstaltungen ist in den besonderen Vorschriften verbindlich festgelegt.

## **2.5. Öffentlicher Verkehr**

Das Bauprojekt gilt als Grossprojekt mit überörtlicher Bedeutung nach Art. 69bis des Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt BauG). Es ist deshalb unter anderem nur zulässig mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, dies auch im Hinblick auf die Gewährleistung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für Personen ohne eigenes Verkehrsmittel. Diese Anforderung wird in dem besonders ausgearbeiteten Erschliessungsprojekt für den öffentlichen Verkehr umgesetzt.

Gemäss den besonderen Bestimmungen des Überbauungsplans muss das Planungsgebiet mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sein. Bei der Beurteilung der Massnahmen und ihrer Finanzierung ist zu beachten, dass zur Entlastung der Verkehrssituation im Westen der Stadt St.Gallen unabhängig von einer Realisierung des Stadions samt Einkaufszentrum Massnahmen zur Verbesserung der Angebote im öffentlichen Verkehr zu treffen sind. Das im Zusammenhang mit dem Stadionprojekt ausgearbeitete öV-Konzept St.Gallen West sieht deshalb vor, dass schon ab dem Fahrplanwechsel vom Dezember 2003 und unabhängig von der Realisierung des Stadions die bestehende Autobuslinie Gossau–Bruggen bis zum Hauptbahnhof St.Gallen verlängert wird. Das Konzept ist so aufgebaut, dass bei der Realisierung des Stadions auf dieser Radialachse weitere Verdichtungen erfolgen sollen. Zudem sollen neue Tangentiallinien durch die Herstellung von Direktverbindungen Gossau–Abtwil und Herisau–Abtwil geschaffen werden. Für die im Zusammenhang mit Stadion und Einkaufszentrum zu treffenden Massnahmen ist mit ungedeckten Kosten von jährlich 1,5 Mio. Franken zu rechnen.

Für die ab der Eröffnung des Einkaufszentrums notwendigen Zusatzangebote fallen nach Abzug des Investorenbeitrags (0,5 Mio. Franken) und des Beitrags des Kantons Appenzell Ausserrhoden (0,1 Mio. Franken) rund 0,9 Mio. Franken zulasten von Kanton und st.gallischen Gemeinden an. Davon gehen nach Ablauf der dreijährigen Einführungsphase rund 0,5 Mio. Franken zulasten des Kantons, 0,4 Mio. Franken zulasten der Gemeinden. Auf die Stadt St.Gallen entfallen in der Einführungsphase jährliche Mehrkosten von Fr. 193'000.–, danach jährlich Fr. 111'000.–.

Das in Etappen zu realisierende öV-Konzept entspricht einem Angebot, das aus der Sicht der regionalen Verkehrserschliessung in angemessener Relation mit den bestehenden und zu erwartenden Frequenzen steht. Dessen Umsetzung liegt auch im Interesse der Öffentlichkeit und kann für die öffentliche Hand als finanziell tragbar beurteilt werden, da namhafte Beiträge von der Bauherrschaft zugesichert sind.

## **2.6. Sicherheit und behindertengerechtes Bauen**

Der Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Speziell zu beachten sind – angesichts der sehr hohen Publikumsfrequenzen im Einkaufsbereich wie auch bei Stadionveranstaltungen – offene und kurze Fluchtmöglichkeiten, klar absehbare Wegführungen und einsehbare Eingangshallen und Treppen.

Spezielle Sicherheitsprobleme auch in Bezug auf den Verkehr ergeben sich bei Veranstaltungen im Stadion. So muss mit Absperrungen usw. gewährleistet sein, dass Besucherinnen und Besucher insbesondere nach Veranstaltungsende die umliegenden Strassen (Autobahn, Zürcher Strasse) nicht betreten können. Zu diesem Zweck sind auch breite Passerellen über diese Strassenzüge vorgesehen.

Die ganze Anlage ist im Publikumsbereich für Behinderte und Betagte zugänglich und benutzbar zu gestalten. Für Behinderte sind eine angemessene Anzahl von Parkplätzen mit Umsteiflächen und rollstuhlgängigem Zugang vorzusehen.

## **2.7. Bestehende Bauten und Anlagen**

Für die bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Planungsgebiets ist teilweise Ersatz zu schaffen. So ist das heute oberirdisch angelegte Unterwerk des Elektrizitätswerks leicht nach Osten versetzt im ersten Untergeschoss unterzubringen. Für das bestehende Anreicherungsbecken für die Notwasserversorgung ist vorgesehen, westlich des Stadions im dafür gemäss Überbauungsplan vorgesehenen Bereich Ersatz zu schaffen. Der Prüfbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) schlägt allerdings vor, diese Frage nochmals zu überprüfen. Die Kosten sowohl für die Verlegung des Unterwerks wie auch für eine allfällige Ersatzmassnahme der Notwasserversorgung gehen jedenfalls zulasten des Projektes.

## **2.8. Umweltverträglichkeit**

Das Projekt unterliegt der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 9 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (SR 814.01), da sowohl mehr als 300 Parkplätze als auch mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Mit dem Überbauungsplan musste deshalb der UVB durch die Bauherrschaft erarbeitet und eingereicht werden. Der Bericht wurde durch Stadt und Kanton vorgeprüft und war Gegenstand des Auflage- und Einspracheverfahrens.

### **2.8.1 Inhalt**

Der UVB behandelt die Teilbereiche Luftbelastung, Lärmbelastung, Gewässerschutz, Bodenbelastung und übrige Umweltbereiche (Gestaltung, Natur- und Landschaftsschutz, Energie, Abfall, Brandschutz und Sicherheit). Für die einzelnen Bereiche werden die vorgesehenen Massnahmen mit umweltrelevanten Auswirkungen detailliert untersucht. Im Zusammenhang mit dem Massnahmenplan Luftreinhaltung werden im Besonderen die Massnahmen zur Reduktion der Verkehrsemissionen, so die Begrenzung des Parkplatzangebots, die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Förderung des nicht motorisierten Verkehrs untersucht. Festgestellt wird, dass die vom Projekt bewirkte Erhöhung der NO<sub>x</sub>-Emissionen im Untersuchungsperimeter um 6 Prozent den langfristigen Trend zu sinkenden Emissionen nicht entscheidend beeinflusst, insbesondere nicht für die längerfristigen Betriebszustände im Jahr 2010 bzw. im Jahr 2020.

Der verkehrstechnische Bericht (mit Anhang) ist ein besonderer Teil des UVB. Im Bericht werden die künftige Verkehrsentwicklung im Untersuchungsperimeter, die Nutzungs- und Parkplatzberechnungen, die Strassenkapazitäten, die Massnahmen zum öV, zum Quartierschutz, für den Langsamverkehr und bei Fussballspielen usw. behandelt.

## **2.8.2 Beurteilung**

Projekt und UVB einschliesslich des verkehrstechnischen Berichtes wurden entsprechend den Vorschriften der Umweltgesetzgebung nach der Durchführung der öffentlichen Auflage des Überbauungsplans durch die kantonalen Fachstellen geprüft. Der umfangreiche Prüfungsbericht vom 24. März 2003 stellt in der Gesamtbeurteilung fest, dass der UVB die wesentlichen, umweltrelevanten Aspekte vollständig und richtig behandelt. Mit der Realisierung der im Projekt, im UVB und den im Prüfungsbericht zusätzlich verlangten Massnahmen entspricht das vorliegende Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt. Die im Prüfungsbericht zusätzlich verlangten Massnahmen sind:

- Die verkehrsbeeinflussenden Massnahmen, einschliesslich der flankierenden Massnahmen ausserhalb des Überbauungsplanperimeters (z.B. Massnahmen zum öV-Angebot und Sperrung der Herisauer Strasse), müssen spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein.
- Die 200 zusätzlichen Parkplätze für den Einkaufs- und Freizeitbetrieb an Samstagen dürfen weder für andere Wochentage noch für andere Benutzergruppen geöffnet werden (im Einspracheverfahren zusätzlich geregelt).
- Die Verlegung der Anreicherungsanlage für die Notwasserversorgung ist nochmals zu überprüfen.

Im Weiteren enthält der Prüfbericht zahlreiche Einzelmassnahmen für das Baubewilligungsverfahren.

## **2.9. Flankierende Massnahmen in den Gebieten Winkeln und Kräzern**

Stadion und Einkaufszentrum werden zu einer erheblichen Zunahme des Individualverkehrs und – ohne entsprechende Gegenmassnahmen – zweifelsohne zu negativen verkehrlichen Auswirkungen und zusätzlichen Belastungen in den umliegenden Gebieten führen. Betroffen sind vor allem die Wohn- und Arbeitsstandorte westlich der Sitter, also vor allem die Quartiere Winkeln und Kräzern.

Im UVB sind mögliche flankierende Massnahmen zur Bewältigung der verkehrlichen Auswirkungen des Grossprojektes angesprochen. Im Wesentlichen geht es darum, den unerwünschten Ausweich-, Schleich-, Such- und Parkverkehr durch die Quartiere zu unterbinden. Entsprechende Massnahmen gehören zur Vorsorge im Hinblick auf die Begrenzung der Verkehrsfolgen und der Umweltbelastung durch das Projekt.

Eine Arbeitsgruppe mit Fachleuten der Verwaltung und dem Präsidenten des Quartiervereins Winkeln hat die Vorschläge für die flankierenden Massnahmen im Einzelnen ausgearbeitet. Im entsprechenden Bericht werden eine Problemanalyse und Bestandesaufnahme vorgenommen, das gesamte Untersuchungsgebiet westlich der Sitter in Teilgebiete mit einheitlicher Problemstruktur gegliedert und schliesslich für jedes der 16 Gebiete die einzelnen Massnahmen in einer Auflistung konkretisiert.

## **3. Bau und Betrieb des Stadions**

### **3.1. Gesuch der Stadion St.Gallen AG**

Mit Schreiben vom 26. August 2002 stellte die Stadion St.Gallen AG Stadt und Kanton St.Gallen das Gesuch um unentgeltliche Bodenabtretung, also um Erlass auch der noch vorgesehenen Fr. 150.– je m<sup>2</sup>. Zwar seien Einsparungen von rund 6 Mio. Franken am Projekt vorgenommen worden, ebenso seien die Investoren des kommerziellen Teils trotz der Nutzflächenreduktion von 20 Prozent zur ursprünglichen Leistung von 42,5 Mio. Franken bereit. Die neuen Berechnungen ergäben trotzdem einen zusätzlichen Mittelbedarf von 18,7 Mio. Franken, der mit zusätzlichen Einnahmen (Logenverkauf, Stadionvermarktung, Eigenkapitalerhöhung, Darlehen)

und mit dem Erlass des Preises für den Bodenerwerb von insgesamt 6,7 Mio. Franken finanziert werden müsse.

### 3.2. Finanzierungskonzept

Gegenüber dem Basisprojekt 2000 weist die Stadion St.Gallen AG erhebliche Mehr-, aber auch Minderkosten aus. Die Begründung für die höheren Baukosten gegenüber dem Basisprojekt liegen nach den Angaben der Stadion St.Gallen AG vor allem darin, dass die ursprüngliche Kostenberechnung von einer durchschnittlichen Kostengrösse von Fr. 2'000.– je Sitzplatz ausging und die Basisinfrastrukturkosten zu wenig stark gewichtet wurden. Bei einem Stadion mittlerer Grösse wie St.Gallen mit 21'000 Plätzen ist der Anteil der allgemeinen Infrastruktur je Sitzplatz höher als bei grossen Stadien. Die genaueren Abklärungen im Rahmen der Planungen ergaben für St.Gallen einen Kostenansatz von etwa 2'500 Franken je Sitzplatz. Dies ergibt mit den Kosten für die Erschliessung, die Sicherheit und die Verlegung des TCS Gebäudes sowie den noch verbliebenen hälftigen Grundstückskosten (6,7 Mio. Franken) Gesamtkosten von rund 64 Mio. Franken. Dem Finanzierungskonzept vom Februar 2003 können deshalb folgende Kostenpositionen entnommen werden:

– Baukosten Stadion		Fr.	48,0 Mio.
– Hälftige Grundstückskosten	Kanton	Fr.	4,8 Mio.
	Stadt	Fr.	1,9 Mio.
– Erschliessungs- und Nebenkosten		Fr.	8,0 Mio.
– Vorbereitungskosten für den Stadionbetrieb		Fr.	0,9 Mio.
<b>Totalkosten</b>		<b>etwa Fr.</b>	<b>63,6 Mio.</b>

Die Baukosten stützen sich auf eine Kostenberechnung der HRS vom 23. Januar 2003, basierend auf einer Kostenberechnung vom März 2002 der PBK Rüti/ZH, die auf die aktuellen Zahlen des St.Jakobparks und des Projekts Wankdorf abgestützt ist, verringert um Einsparungen und Optimierungen, vorgenommen durch die HRS.

Die Erschliessungs- und Nebenkosten umfassen die Verlegung des TCS Betriebsgebäudes, den Anteil an den Fusswegverbindungen sowie den Anteil an den Verkehrs- und Sicherheitsmassnahmen.

Die Finanzierung der Gesamtkosten möchte die Stadion St.Gallen AG wie folgt lösen:

– Erlös aus Grundstückverkäufen bzw. Baukostenbeiträge der kommerziellen Partnerinnen und Partner		Fr.	42,5 Mio.
– Baubeiträge Stadt und Regionsgemeinden		Fr.	1,4 Mio.
– Verkauf von Logen bzw. Vermietung durch Vorfinanzierung des Mietertrags		Fr.	3,0 Mio.
– Darlehen		Fr.	4,0 Mio.
– Anteil an Aktienkapital-Erhöhung		Fr.	2,0 Mio.
– Stadionhülle Vermarktung		Fr.	3,0 Mio.
– Sport-Toto		Fr.	1,0 Mio.
– <b>Reduktion Grundstückskosten Stadt und Kanton</b>		<b>Fr.</b>	<b>6,7 Mio.</b>
– <b>Total</b>		<b>Fr.</b>	<b>63,6 Mio.</b>

Die Projektorganisation für den Bau sieht ein gemeinsames Gremium vor, das die drei Bereiche IKEA (Generalplanervertrag für Bauteil IKEA mit Kostendach), Stadion AG (TU, Totalunternehmervertrag Bauteil Stadion mit Kostendach) und Jelmoli AG (TU, Totalunternehmervertrag Bauteil Jelmoli und allgemeine Anlagenteile mit Kostendach) koordiniert. General- bzw. Totalunternehmerin ist die HRS.

Vorgesehen ist, dass Jelmoli sämtliche Teile ohne Stadion erstellt. IKEA vergütet ihren Anteil an diesen Teilen an Jelmoli. Die Kosten für das EW-Unterwerk und der Anteil an den Strassenkosten sind in diesen allgemeinen Kosten enthalten und gehen zulasten von Jelmoli und IKEA. Die Verlegung des TCS Gebäudes soll über die Grundstückserträge und über die Beiträge finanziert werden. Sämtliche Verträge sind gemäss Finanzierungskonzept rechtsgültig unterzeichnet. Wichtig ist, dass die maximalen Stadionkosten von 48 Mio. Franken (Preisstand Mai 2002) von der HRS mittels TU-Vertrag garantiert werden. Die Kostenberechnung basiert auf den Kosten für ein spielberechtigtes Stadion gemäss Anforderungen der Nationalliga. Projektänderungen bedürfen der schriftlichen Bestellung und dürfen erst ausgeführt werden, wenn der Nachweis der Finanzierung erbracht ist.

### **3.3. Geschäftsplan**

Die Stadion St.Gallen AG legte einen Geschäftsplan u.a. mit folgendem Inhalt vor:

Der FC St.Gallen wird aufgeteilt in einen "Verein FC St.Gallen" für den Nachwuchs usw. und eine "FC St.Gallen Betriebs AG" für die 1. Mannschaft. Diese AG ist die Hauptnutzerin des neuen Stadions, beschränkt sich aber auf den Sportbetrieb. Sie bestreitet ihre Ausgaben – abgesehen von Sponsoringeinnahmen, Serviceclubs und Verbandseinnahmen – vor allem aus einem Anteil an den Ticketeinnahmen.

Die Stadion Betriebs AG ist zuständig für den Betrieb des Stadions, d.h. Vermarktung, Vermietung, Verwaltung, laufender Unterhalt usw. Ihr fliessen die gesamten Einnahmen aus dem Stadionbetrieb (Merchandising, Catering, Bandenwerbung, Events usw.) und die Ticketeinnahmen zu. Von den Ticketeinnahmen tritt sie einen Teil an den FC St.Gallen (Verein und Betriebs AG) ab. Im Verwaltungsrat der Stadion Betriebs AG wird neben den Investoren auch der FC St.Gallen (Verein und Betriebs AG) angemessen vertreten sein.

Die Stadion AG (Arbeitstitel) bleibt Eigentümerin des Stadions und ist verantwortlich für die Werterhaltung des Stadions, den grossen Unterhalt und eine ausreichende Reservenbildung. Ihr Zweck besteht darin, ausreichend Mittel zurückzustellen, damit auch grosse Sanierungen aus eigener Kraft finanziert werden können. Wie bereits erwähnt ist vorgesehen, dass die Stadion Betriebs AG der Stadion AG einen Anteil von 10 Prozent der Ticketeinnahmen, wenigstens aber jährlich 850'000 Franken zur Finanzierung der langfristigen Substanzerhaltung abliefern wird. In den ersten fünf Jahren liegt der Minimalbetrag, da der Bedarf gering ist, bei Fr. 500'000.–.

## **4. Beurteilung des Gesuches**

Moderne Stadionbauten für die Spiele im Spitzensport gehören heute zu den wichtigen Standortfaktoren der grösseren Städte auch in der Schweiz. In Genf und in Basel sind die neuen Stadien bereits in Betrieb – vor allem das Beispiel Basel zeigt die grosse Bedeutung und die identitätsstiftende Funktion einer solchen Arena für eine ganze Region. In anderen Städten, wie Neuenburg, Bern und Zürich sind solche Projekte in Planung oder im Bau. In all diesen Fällen erfolgt die Finanzierung zur Hauptsache durch die Kombination von Sportbetrieb und kommerzieller Nutzung. Öffentliche Mittel werden vor allem über die Bodenbereitstellung und teilweise mit Baubeiträgen zur Verfügung gestellt.

Die Baukosten des Stadions (ohne Grundstückskosten) von insgesamt 57 Mio. Franken sollen vor allem aus dem Grundstücksverkauf an die privaten Investoren für den kommerziellen Teil finanziert werden. Ausserdem ist ein Mittelzufluss aus der Zeichnung von Aktien, der Vermarktung der Stadionhülle, dem Verkauf von Logen und aus dem Sport Toto vorgesehen. Schliesslich wird ein Bankdarlehen von rund 4 Mio. Franken erforderlich sein. Die entsprechenden Verzinsungen und Amortisationen gehen allerdings zulasten der Betriebsrechnung. Eine weiterge-

hende, unvorhergesehene zusätzliche Belastung aus dem Bau erscheint eher unwahrscheinlich, weil das Risiko einer Baukostenüberschreitung weitgehend bei der Generalunternehmerin HRS liegt. Aus der Sicht von Kanton und Stadt St.Gallen ist daher das Augenmerk vor allem auf die Betriebsrechnung zu legen.

Im Rahmen der Prüfung des Gesuches um eine unentgeltliche Bodenabtretung wurden die im Geschäftsplan enthaltenen Einnahmen- und Ausgabenpositionen sowie deren Begründung untersucht und mit den Vertreterinnen und Vertretern der Stadion St.Gallen AG, der HRS und vor allem des FC St.Gallen besprochen. Anhand eines Fragenkatalogs wurden zusätzliche Angaben verlangt, so z.B. bezüglich Höhe der Rückstellungen für Unterhalt und Abschreibungen, Aufteilung der Ticketeinnahmen auf FC, Betreibergesellschaft und Eigentümerin, Sicherung der Mittel für Unterhalt und Abschreibungen usw. Aus den Ablieferungen der Stadion Betriebs AG wird die Stadion AG den auf die Eigentümerin entfallenden Unterhalt, die Reparaturen und Rückstellungen für Sanierungen bestreiten. Im Verlauf der ersten 25 Jahre werden hierfür der Stadion AG rund 20 Mio. Franken überwiesen.

Die Trennung der Funktionen Eigentümerin – Betreiberin – Benutzer bzw. Benutzerin mittels verschiedener Rechtspersonen mindert das Risiko. Finanzielle Probleme z.B. des Fussballbetriebs wirken sich nicht automatisch auf das Stadion, dessen Betrieb und Unterhalt aus. Die vorgesehene Struktur bewirkt eine gewisse Sicherheit im Hinblick auf die mittel- und langfristige Erhaltung der Substanz des Stadions. Dies entspricht im Übrigen nicht nur dem Interesse der öffentlichen Hand, sondern auch den Interessen der privaten Investoren sowie der Betreiberinnen und Betreiber des kommerziellen Teils.

Ob das Ziel der Eigenfinanzierung des ganzen Stadionbetriebs letztlich erreicht werden kann, hängt weitgehend vom sportlichen Erfolg der Spitzenmannschaft des FC St.Gallen ab, weil – abgesehen von den Erträgen aus Fremdvermietungen (Events) – praktisch alle Einnahmen mit dem Sportbetrieb verbunden sind. Der Geschäftsplan zeigt, dass es unter den getroffenen Annahmen möglich sein sollte, Bau und Betrieb des Stadions ohne weitere öffentliche Mittel zu gewährleisten. Ebenso ist es aber offenkundig, dass ein derartiger Geschäftsplan mit Unsicherheiten verbunden ist.

Die zentrale Bestimmungsgrösse bildet die durchschnittliche Zuschauerzahl. Der Geschäftsplan geht davon aus, dass je Jahr 18 Spiele von durchschnittlich 12'000 Zuschauerinnen und Zuschauern besucht werden. Diese im Vergleich zum Espenmoos höhere Zahl soll aufgrund der zusätzlichen Attraktivität des neuen Stadions erreicht werden können. Ausschlaggebend wird aber der spielerische Erfolg der 1. Mannschaft sein. Dieser entscheidende Faktor ist nicht vorhersehbar. Die folgende Aufstellung zeigt diesen Zusammenhang:

Erfolgsrechnung Stadion Betriebs AG in 1'000 Fr.	Szenario 12'000 Eintritte	Szenario 10'000 Eintritte	Szenario 8'000 Eintritte
Ticketeinnahmen	9'300	7'810	6'304
Übrige Einnahmen: Werbung, Catering, Sponsoring, Events usw.	4'400	4'100	3'150
<b>Ertrag total</b>	<b>13'700</b>	<b>11'910</b>	<b>9'454</b>
Betriebsaufwand: Personalaufwand, Spielorganisation, Verwaltung, Unter- halt, Steuern, usw.	5'912	5'566	4'638
Anteil Ticketing FC	6'500	5'900	5'400
Anteil Ticketing Stadion AG <sup>1</sup>	930	850	850
<b>Aufwand total</b>	<b>13'342</b>	<b>12'316</b>	<b>10'888</b>
<b>Ergebnis<sup>2</sup></b>	<b>+ 358</b>	<b>- 406</b>	<b>- 1'434</b>

<sup>1</sup> Reservebildung für Substanzerhaltung Stadion.

Wird das Ziel von 12'000 Zuschauern erreicht, können die laufenden Ausgaben gedeckt und auch die erforderlichen Reserven gebildet werden. Bei einer durchschnittlichen Besucherzahl von 10'000 ist die Reservenbildung nur noch ungenügend; bei 8'000 wären bereits Bezüge aus den Reserven erforderlich. Dies bedeutet, dass die Bildung der notwendigen Reserven nicht in jeder Situation gewährleistet ist. Falls der sportliche Erfolg des FC St.Gallen auf Dauer ausbleibt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die öffentliche Hand in zehn bis zwanzig Jahren, wenn grössere Sanierungen anstehen, weitere Leistungen erbringen muss. Allerdings musste auch das Stadion Espenmoos immer wieder mit öffentlichen Mitteln umgebaut und saniert werden. Die Unterstützung für das neue Stadion ermöglicht jedenfalls ein modernes und grosses Fussballstadion für St.Gallen mit dem Einsatz relativ bescheidener öffentlicher Mittel. Die Alternative wäre eine kostenintensive andere Lösung, so z.B. ein Um- und Neubau im Espenmoos oder an einem neuen Standort.

## 5. Umsetzung

Die im ursprünglichen Kaufvertrag enthaltenen Sicherungen genügen grundsätzlich auch unter den neuen Umständen und sind im neuen Vertrag, soweit noch zutreffend, zu berücksichtigen. Insgesamt kommt den Liegenschaften von Stadt und Kanton St.Gallen für die Stadion AG durch den Verkauf an die kommerziellen Investoren immerhin ein Wert von 42,5 Mio. Franken zu. Zur Sicherung der zweckbestimmten Nutzung des neuen Stadions soll der Wert des kantonalen Grundeigentums im Betrag von Fr. 9'559'770.– zugunsten des Kantons St.Gallen durch die Errichtung einer Grundpfandverschreibung in Form einer Maximalhypothek in der Höhe von 11 Mio. Franken (5 Prozent Zins p.a. auf 3 Jahre inbegriffen), im 1. Rang, ohne Kapitalvorgang, haftend auf dem Eigentumsteil des Stadions, sichergestellt werden. Zur Finanzierung der für den Stadionbau fehlenden 6 Mio. Franken (4 Mio. Darlehen, 2 Mio. Anteil Erhöhung Aktienkapital) sollen Stadt und Kanton St.Gallen eine zu amortisierende Hypothek im 2. Rang ermöglichen. Diese Hypothek ist nach erfolgter Amortisation im Grundbuch zu löschen. Um zu verhindern, dass entgegen den Beteuerungen der Stadion AG Mittel für den FC St.Gallen (Verein und Betriebs AG) generiert werden, soll auf dem Eigentumsteil des Stadions eine unverzinsliche Grundpfandverschreibung im Betrag von 50 Mio. Franken, im 3. Rang, im Sinn von Art. 824 Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB), mit vorzumerkender Vereinbarung über das Nachrücken im Sinn von Art. 814 Abs. 3 ZGB, errichtet werden.

## 6. Rechtliches

Nach Art. 65 Abs. 1 lit. e i.V.m. Art. 66 Abs. 1 lit. b des Staatsverwaltungsgesetzes (sGS 140.1; abgekürzt StVG) ist der Kantonsrat zuständig für die Veräusserung von Grundstücken im Verwaltungsvermögen, sofern der Erlös mehr als 3 Mio. Franken beträgt. Die Veräusserung des Grundstückes Nr. 4552 stellt im Umfang des Marktwertes von Fr. 9'559'770.– einen Staatsbeitrag dar und kommt damit im finanzrechtlichen Sinn einer Ausgabe gleich. Übersteigt der Betrag wie vorliegend die Grenze von 3 Mio. Franken, ist dafür ein Sonderkredit nötig (Art. 52 StVG). Der Nachtrag zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West unterliegt deshalb dem fakultativen Finanzreferendum nach Art. 7 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG).

---

<sup>2</sup> zu Gunsten bzw. zulasten FC St.Gallen (Verein und Betriebs AG).

## **7. Antrag**

Wir beantragen Ihnen, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, auf den Entwurf eines Nachtrags zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West einzutreten.

Im Namen der Regierung,  
Der Präsident:  
Peter Schönenberger

Der Staatssekretär:  
Martin Gehrer

**Situationsplan Stadt St.Gallen**

**Beilage 1**

**Situationsplan Stadion**

**Beilage 2**

---

## Nachtrag zum Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West

Entwurf der Regierung vom 11. Juni 2003

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 11. Juni 2003 Kenntnis genommen und beschliesst:

I.

Der Grossratsbeschluss über den Verkauf eines Grundstücks an der Zürcher Strasse in St.Gallen für das Stadion St.Gallen-West vom 22. Juni 2000 wird wie folgt geändert:

2. **Der Kaufpreis** wird unter den im Kaufvertragsentwurf vom 16. Dezember 1999 genannten Vorbehalten als Standortbeitrag zum Bau eines Fussballstadions unter der Voraussetzung erlassen, dass die politische Gemeinde St.Gallen **den Kaufpreis ebenfalls erlässt**.

Der Beitrag wird der Investitionsrechnung belastet und innert 10 Jahren abgeschrieben.

II.

Dieser Erlass untersteht dem fakultativen Finanzreferendum<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Art. 7 des Gesetzes über Referendum und Initiative, sGS 125.1.