

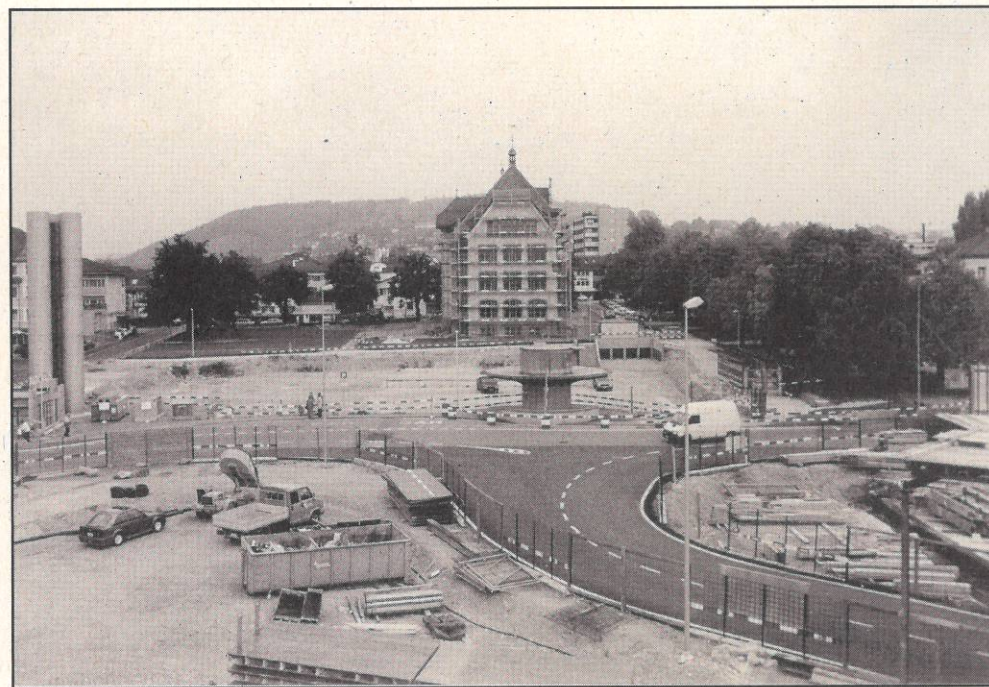
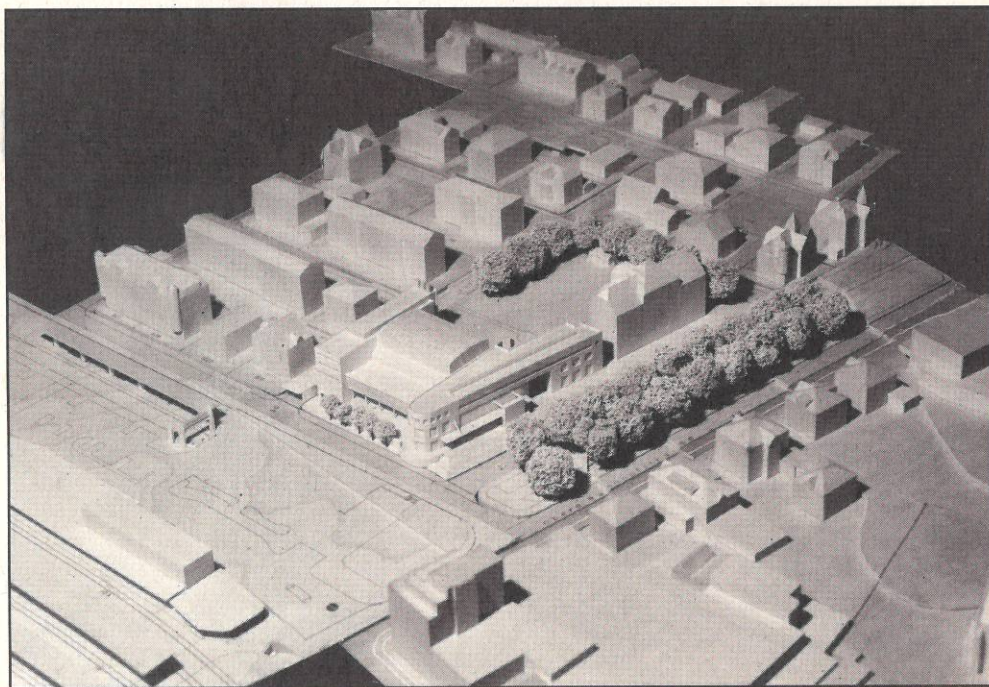


Politische Gemeinde Wil

**Abstimmungsvorlage
vom 6. Dezember 1992**

Bauprojekt und Kostenvoranschlag für die Erstellung eines Stadtsaales auf der Alleewiese

Parlamentsbeschluss vom 20. Oktober 1992
Obligatorisches Referendum



Zum Inhalt

- Erläuternder Bericht des Stadtrates
zur Abstimmungsvorlage Seite 1
- Bericht und Antrag des Stadtrates an das
Gemeindeparlament betreffend
«Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen
Stadtsaal mit Parkanlage (Westpark) am Bahnhofplatz» Seite 3

Gelegenheit, sich mit dem Projekt intensiver vertraut zu machen, haben Sie auch an den Veranstaltungen der Parteien und Organisationen.

Stimmausweis und Stimmzettel erhalten Sie adressiert durch die Post zugestellt.

Erläuternder Bericht des Stadtrates zur Abstimmungsvorlage

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat bittet Sie, am Abstimmungswochenende vom 6. Dezember 1992 an der Urne über die für die Stadt Wil bedeutende Sachvorlage betreffend «Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage (Westpark) am Bahnhofplatz» zu entscheiden.

Falls Sie – analog dem Gemeindeparlament – sich mit unserem Antrag einverstanden erklären können und Ihren Willen auch entsprechend an der Urne kundtun, geht voraussichtlich im Herbst 1995 für viele Wilerinnen und Wiler ein langgehegter Wunsch in Erfüllung: Den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Stadt kann dann zumal nach mehr als 15 Jahren intensiver politischer Diskussion, nach zähem Ringen für die bestmögliche Lösung und nach einer Phase sorgfältiger Projektierung der Wiler Stadtsaal zur Benützung freigegeben werden.

Es liegt nun an Ihnen, Ihre im Dezember 1990 und im März 1991 gefällten Entscheide bezüglich der Bedürfnis- und Standortfrage zu bestätigen und somit dafür zu sorgen, dass die letzte Etappe auf dem Weg zur Realisierung eines Wiler Stadtsaales ebenfalls in Angriff genommen werden kann.

Ein überzeugendes Projekt

Der Bau eines Stadtsaales entspricht einem ausgewiesenen öffentlichen Bedürfnis.

Wir möchten Sie daran erinnern, dass die Bürgerschaft anlässlich der Grundsatzabstimmung vom 2. Dezember 1990 das Bedürfnis für einen Stadtsaal mit einem Stimmenverhältnis von fast 4 zu 1 überaus deutlich bejaht hat. Drei Monate später, am 3. März 1991, sprachen Sie sich mit einem Stimmenverhältnis von 2 zu 1 ebenfalls klar für den Standort Alleewiese aus.

Nach Meinung des Parlamentes und des Stadtrates vermag das vorliegende Projekt in allen Teilen zu überzeugen. Betriebs- und Nutzungskonzept entsprechen den Erwartungen und erfüllen die Anforderungen sowohl der zahlreichen Wiler Vereine als auch anderer Gäste. Betrieblich kann den künftigen Besucherinnen und Besuchern des Stadtsaales wie auch des Tagesrestaurantes ein optimales Angebot gewährleistet werden.

Auch bezüglich der städtebaulichen Aspekte darf das jetzt vorliegende Bauprojekt als sehr gut bezeichnet werden. Der dreigliedrige Baukörper spricht eine klare und saubere architektonische Sprache und fügt sich harmonisch in die unmittelbare

Umgebung des Bahnhofes, des Bahnhofplatzes und der Allee ein; der langgezogene Alleetrakt nimmt sowohl auf die Allee als auch auf das Alleeschulhaus Rücksicht – der Alleetrakt und das Alleeschulhaus treten als eine sich ergänzende Einheit in Erscheinung. Die Treppe als Verbindung zwischen dem Stadtsaal und dem Park darf zu Recht als gefällig bezeichnet werden.

Parlament beschliesst zwei Projektergänzungen

Mit grosser Sorgfalt hat sich die vorberatende parlamentarische Kommission an verschiedenen Sitzungen intensiv mit dem Geschäft auseinandergesetzt. Projekt, Baubeschrieb, Kostenvoranschlag sowie die präzisen Ausführungen des Architekten-Ehepaares Monika und Martin Jauch-Stolz überzeugten die Kommissionsmitglieder. Einer eingehenden Prüfung wurden speziell das Energie- und das Betriebskonzept unterzogen. Aufgrund der durch den Stadtrat bereits vorgenommenen, beträchtlichen Kosteneinsparungen – diese sind im vorliegenden Kostenvoranschlag bereits berücksichtigt – verzichtete die vorberatende Kommission nach genauer Prüfung aller Positionen auf weitere Einsparungen.

Das Gemeindeparlament befasste sich an zwei Sitzungen – am 1. Oktober 1992 fand die erste Lesung, am 20. Oktober 1992 die zweite Lesung statt – mit dem stadt-rätlichen Bericht und Antrag.

Als nicht zufriedenstellend wurde anlässlich der ersten Sitzung die Anlieferungsmöglichkeit beim Bühnentrakt beurteilt. Die Zeit zwischen den beiden Parlaments-sitzungen wurde u.a. auch für ein Gespräch mit Interessenvertretern der Wiler Novembermesse genutzt.

Die Anlieferungsmöglichkeiten konnten so weit verbessert werden, dass sich der Stadtsaal einerseits für die Wiler Novembermesse oder eine Wiler Gewerbeausstellung/-schau eignet und andererseits auch eine regionale/überregionale Ausstellung eines Wiler Vereins einmal möglich ist. Der Stadtsaal soll und darf jedoch nicht zweckentfremdet und als regionaler Messe-/Ausstellungsplatz «missbraucht» werden.

Auf Antrag der vorberatenden Kommission wurde der Bericht des Stadtrates in der zweiten Lesung mit zwei Änderungen bezüglich der Anlieferungsmöglichkeiten ergänzt:

Zum einen beschloss das Gemeindeparlament die Vergrösserung des Liftes im Foyer (neu 1'000 kg Tragkraft, Platz für 13 statt 8 Personen). Zum andern wird entweder der Warenlift beim Bühnentrakt ebenerdig zugänglich gemacht (Liftführung bis Strassenniveau) oder nördlich der Parkhaus-Einfahrt eine zusätzliche Querrampe mit mechanischer Hebebühne erstellt.

Diese beiden Projektergänzungen bedingen gegenüber dem ursprünglichen Kostenvoranschlag Mehrkosten von Fr. 66'000.—.

Das Parlament folgte an der Sitzung vom 20. Oktober 1992 dem Antrag der vorberatenden Kommission und stimmte mit 31 Ja zu 4 Nein (bei einer Enthaltung) folgendem modifizierten Antrag zu:

Es seien

- **Bauprojekt und Kostenvoranschlag von Fr. 23'989'000.— für die Erstellung eines Stadtsaales (Teil Alleetrakt im Rohbau) auf der Alleewiese zu genehmigen,**
- **der nach Abzug des Projektierungskredites von Fr. 790'000.—, den Bezügen der Vorfinanzierung Stadtsaal von Fr. 96'200.— und des Fonds künstlerischer Schmuck Stadtsaal von Fr. 19'800.— erforderliche Nettokredit von Fr. 23'083'000.— zu bewilligen**
- **und die Schuld mit jährlichen Amortisationsquoten von Fr. 950'000.— ab 1994 zu tilgen.**

Geringe Beeinflussung des Steuerfusses

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass sich der Bau eines Stadtsaales zum jetzigen Zeitpunkt auch aus finanzpolitischen Überlegungen vertreten lässt. Ein Blick auf den Finanzplan 1993 bis 1997 zeigt, dass in der genannten Planungsperiode Nettoinvestitionen von rund 55,5 Mio. Franken vorgesehen sind.

Mit rund 23,1 Mio. Franken nimmt dabei der Stadtsaal *die* zentrale Position ein. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Stadtsaal keine anderen elementaren Investitionsbedürfnisse der Stadt verdrängt, die noch in diesem Zeitraum realisiert werden könnten. Weitere notwendige Investitionen – beispielsweise in den Bereichen Kultur, Schule, Gewässer/Abwasser, Sportanlagen, Verkehr, usw. – sind ebenfalls im Finanzplan 1993 bis 1997 enthalten und gebührend berücksichtigt.

Der Stadtsaal wird den nach wie vor sehr günstigen Steuerfuss der Politischen Gemeinde Wil nicht ins «Schleudern» bringen. Im Finanzplan für die Planungsperiode 1993 bis 1997 wird mit einem Steuerfuss zwischen 124 und 126 Steuerprozenten gerechnet: 1994 wird das Bauvorhaben Stadtsaal – beziehungsweise die dann erstmals für den Stadtsaal anfallende Amortisationszahlung von 950'000 Franken – voraussichtlich eine Steuerfusserhöhung um zwei Steuerprocente (von 124 auf 126 %) zur Folge haben.

Auch mit einem gegenüber heute um vier Steuerprocente erhöhten Steuerfuss steht die Politische Gemeinde Wil im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt noch immer sehr gut da. Gleichzeitig kann auch die Gefahr ein wenig gebannt werden, dass der Kanton schon bald, wie beabsichtigt, über das bisherige Mass hinaus von den steuergünstigen Gemeinden – dazu zählt auch die Stadt Wil – zusätzlich weitere finanzielle Abgaben fordert (Abschöpfung).

Nicht zuletzt möchten wir Sie auch daran erinnern, dass durch den Bau eines Stadtsaales in den Jahren 1994 und 1995 beträchtliche öffentliche Bauaufträge ausgelöst werden könnten und damit ein Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen geleistet werden kann.

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie ein, unsere Abstimmungsvorlage genau zu studieren.

Wir freuen uns, wenn Sie aufgrund Ihres Studiums dem Parlamentsbeschluss vom 20. Oktober 1992 zustimmen können.

Wil, 26. Oktober 1992

IM NAMEN DES STADTRATES

Hans Wechsler
Stadttammann

Christoph Häne
Stadtschreiber

Bericht und Antrag des Stadtrates an das Gemeindeparlament

betreffend

Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal mit Parkanlage (Westpark) am Bahnhofplatz

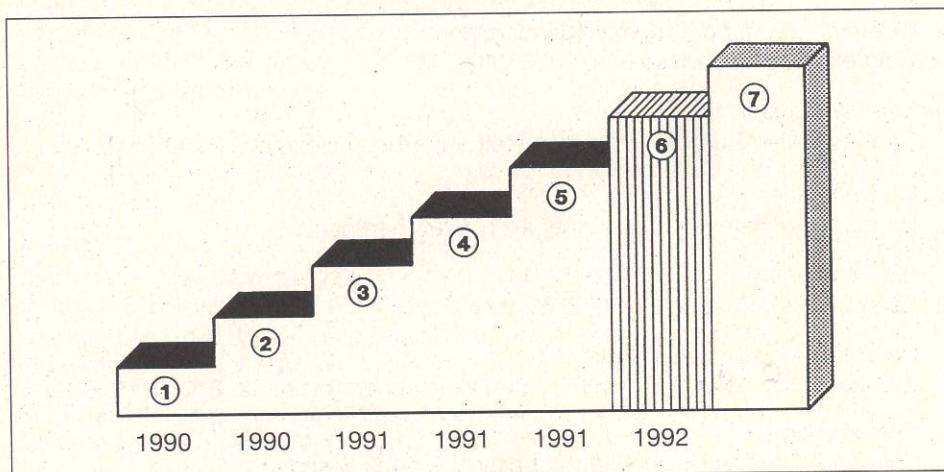
Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf Artikel 8 lit. c unserer Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen Bericht und Antrag betreffend Detailprojekt und Kostenvoranschlag für einen Stadtsaal am Bahnhofplatz. Ein zustimmender Beschluss des Gemeindeparlamentes untersteht anschliessend dem obligatorischen Referendum. Wir sehen vor, die Vorlage am Abstimmungswochenende vom 6. Dezember 1992 der Bürgerschaft zum Entscheid an der Urne vorzulegen.

1. PRO MEMORIA

Dieser Bericht und Antrag ist bereits Stufe 6 zum Wiler Stadtsaal.



- ① Die Bürgerschaft bejaht das Bedürfnis eines Wiler Stadtsaals an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 1990 mit 3307 Ja zu 944 Nein.
- ② Die Bürgerschaft bevorzugt den Standort Alleewiese gegenüber dem Bleicheareal an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 1990 mit 2370 Stimmen für die Alleewiese und 1576 Stimmen für das Bleicheareal.
- ③ Die Bürgerschaft entscheidet sich an der Urnenabstimmung vom 3. März 1991 mit 2692 Ja gegen 1299 Nein definitiv für den Standort Alleewiese.
- ④ Das am 6. Februar 1990 mit 1187 gültigen Unterschriften eingereichte Initiativbegehren «Für die Erstellung eines Mehrzwecksaals am Bleicheplatz» wurde am 21. März 1991 von den gemeinsam rückzugsberechtigten Initianten vollumfänglich zurückgezogen. Damit erübrigte sich eine Urnenabstimmung über das Initiativbegehren.
- ⑤ Das Parlament bewilligt an seiner Sitzung vom 3. Oktober 1991 einen Kredit von Fr. 790'000.— zur Ausarbeitung von Detailprojekt samt Kostenvoranschlag. Die Bürgerschaft heisst den Projektierungskredit durch Verzicht auf das Ergreifen des Referendums stillschweigend gut.
- ⑥ Mit der Bewilligung des Projektierungskredites durch das Parlament am 3. Oktober 1991 hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, dass Parlament und Bürgerschaft Ende 1992 über den Stadtsaal werden entscheiden können.
Dank dem zielstrebigem Einsatz der Architekten und aller Spezialisten kann dieses Versprechen erfüllt werden.
Bericht und Antrag zum Detailprojekt und Kostenvoranschlag des Stadtsaals liegen vor.
- ⑦ Stufe 7, Bauausführung, hängt ab von den Entscheiden von Bürgerschaft und Parlament auf der Stufe 6.

2. PROJEKTIERUNGS AUFLAGEN DES PARLAMENTES

Im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung über den Projektierungskredit haben Parlament und vorberatende Kommission die folgenden Projektierungsaufgaben gemacht:

2.1 Raumdisposition Untergeschoss (früher Zwischengeschoss)

Sie haben verlangt, die Lüftungs-/Heizungszentrale im Untergeschoss sei zentral zu projektieren (z.B. Abtausch mit dem Möbellager), sofern damit technische Vorteile verbunden sind.

Aus einem Vergleich der Grundrisse zwischen Projektstand-Projektierungskredit und Detailprojekt ist leicht abzulesen, dass dieses Geschoss eine gewichtige Projektentwicklung erfahren hat.

2.2 Erschliessung Saalgeschoss zur Parkanlage (Westpark)

Parlament und Kommission haben ausgearbeitete Projektvorschläge verlangt für

- Rampe (Steg) unter Berücksichtigung der Befahrbarkeit mit einer Belastung bis zu 3,5 t
- Treppe (Freitreppe)
- Wendeltreppe

Die drei Varianten wurden geprüft mit folgendem Ergebnis:

Variante Rampe:

Eine Rampe wäre für eine optimale Warenanlieferung die beste Lösung. Aufgrund der durch die bestehende Parkgarage veränderten Höhenlage des 1. Obergeschosses würde sie bis in den Bereich des Spielplatzes des Alleeschulhauses hineinragen, was weder ästhetisch noch nutzungsmässig befriedigt.

Variante Wendeltreppe:

Eine Wendeltreppe hat den geringsten Platzbedarf. Sie ist jedoch als Fluchtweg ungeeignet. Die erforderliche Breite der Treppenstufen wird bei einer Wendeltreppe nur an einem Punkt erreicht. Die radial ausstrahlenden Stufen führen an allen anderen Orten zudem zu ungünstigen Steigungsverhältnissen, es besteht Stolpergefahr.

Variante gerade Freitreppe, wie im Projekt vorgesehen:

Sie ist die einfachste und bescheidenste Lösung. Sie wird in ihrer Abwicklung kürzer als der Alleetrakt. Sie kann mit bequemen Steigungsverhältnissen mit häufigen Zwischenpodesten ausgeführt werden.

2.3 Alleetrakt 2. Obergeschoss

Parlament und Kommission haben verlangt, das 2. Obergeschoss offen und disponibel, unabhängig von einer bestimmten Nutzung, zu projektieren.

Das vorliegende Detailprojekt erfüllt dieses Begehren.

Über die Nutzung dieses Geschosses soll bis spätestens Ende 1994 (Abschluss Rohbau) mit separatem Bericht und Antrag entschieden werden. Als öffentliche Nutzung steht eine Stadtbibliothek im Vordergrund.

2.4 Betriebsrechnung

Im Parlament wurde gewünscht, dass mit dem Detailprojekt auch Aussagen über Betriebskonzept und Betriebskosten gemacht werden. Kapitel 8 kommt diesem Begehren nach.

3. PLANUNGSTEAM

- *Architekten (Gewinner Wettbewerb)*
Monika und Martin Jauch-Stolz, Dipl. Architekten ETH SIA
Obergrundstrasse 115, 6005 Luzern
- *Bauingenieur*
Fent & Partner, Wilenstrasse 61, 9500 Wil
- *Elektroplaner*
Elinag Wil AG, Lindengutstrasse 1, 9500 Wil
- *Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitärplaner*
Calorex AG, Hubstrasse 64a, 9500 Wil
- *Beleuchtungsplaner*
Charles Keller, Büro für Produktgestaltung, Rosenfeldweg 2, 9000 St. Gallen
- *Küchenplaner*
Hansueli Rechsteiner, Schauensee 21, 6204 Sempach
- *Bühnenplaner*
Eberhard AG, Postfach 7, 8872 Weesen
- *Beratung Akustik/Bauphysik*
Bernhard Braune Dipl. Phys. ETH SIA, Hausacherstrasse 42, 8122 Binz ZH
- *Betriebsberater*
Behoga AG, Peter Müller, Hauptstrasse 69, 9422 Staad

4. PROJEKTBSCHRIEB

4.1 Städtebauliche Lage und architektonischer Ausdruck

Der Stadtsaal liegt an einer städtebaulichen Schlüsselstelle unserer Stadt: Die Allee verbindet den Bahnhof, der die Entwicklung der Stadt erheblich beeinflusst hat, mit der Oberen Bahnhofstrasse und der historischen Altstadt. Am südlichen Ende der Allee, am Übergang zum Bahnhofplatz, dem Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Verkehrs, markiert der Stadtsaal seine Präsenz. Der Bau ist deutlich ablesbar in drei Trakte gegliedert: Der langgestreckte Alleetrakt begleitet die Baumreihe und bildet einen Kontrapunkt sowie eine harmonische Komposition zum hohen, gedungenen Baukörper des Alleeerschulhauses. Der westseitige Bühnentrakt, der in die städtebauliche Richtung des Westquartiers abgedreht ist, begrenzt den Bau deutlich nach Westen. Dazwischen ist der Saaltrakt eingespannt. Diese Dreiteilung zeigt sich auch in der Materialwahl der Fassadengestaltung: Die einrahmenden seitlichen Trakte sind mit einem graugrün schimmernden Naturstein (Andeer) versehen. Dieser Naturstein bildet zur Fassade des Alleeerschulhauses in Granit und Sandsteingewänden einen diskreten Hintergrund. Allee- und Bühnentrakt zeigen murale, massive Aspekte, wogegen der Saaltrakt mit einem leicht wirkenden, grau-blauen Kupfertitanzinkblech verkleidet ist.

4.2 Funktionelle Gliederung

Der Haupteingang zum Saal liegt zur Allee hin. Er wird durch ein Vordach und eine mehrgeschossige, abends beleuchtete «Vitrine» betont. Er erschliesst das erdgeschossige Restaurant mit seinen vier separat abtrennbaren Sälen, die zum ruhigen Westpark mit Gartenterrasse gerichtet sind. Das Gartenrestaurant auf der erhöhten Terrasse auf der Südseite bezieht sich auf die Aktivitäten und das Geschehen auf dem Bahnhofplatz.

Die dahinter liegende Küche bedient das Restaurant im Erdgeschoss und den Saal im 1. Obergeschoss. Letzterer kann auch im unterteilten Zustand aus dem Bankett-office kreuzungsfrei bedient werden.

Die Gäste erreichen den Saal über die Haupttreppe, die im gerundeten südlichen Kopf platziert ist und dem Gast den Blick auf die Eingangshalle freigibt. Ein zweiter Saalzugang besteht über die Nebentreppe hinter der «Vitrine», welche gleichzeitig die Drittnutzung des 2. Obergeschosses sowie die im Untergeschoss situierten Toilettenanlagen erschliesst.

Der Saal ermöglicht eine Nutzungsvielfalt wie Konzertbestuhlung (682 Plätze) oder Bankettbestuhlung (392 Plätze), und ist erweiterbar ins östliche Foyer. Zusammen mit dem Foyer Ost entsteht bei einem Grossanlass eine maximale Konzertbestuh-

lung von 938 Plätzen und bei einem Bankettanlass von 584 Plätzen. Bei unterteiltem Saal ist eine störungsfreie Erschliessung für verschiedene Gästegruppen möglich. Jeder Saalteil verfügt in diesem Fall über sein eigenes Foyer und über einen separaten Eingang vom Erdgeschoss über die Treppenanlage im Südkopf oder über die Treppe im Alleetrakt.

Saal und Bühne werden durch einen Warenlift (3,2 t) erschlossen. Für sperrige Güter steht zudem im hinteren Bereich der Bühne ein Schiebetor von 3 m Breite und 6 m Höhe samt Laufkatze zur Verfügung. Ferner können auch über die Freitreppe, die in die Parkanlage führt, Güter angeliefert werden.

Die Drittnutzungen im nördlichen Bereich des Alleetraktes können als kommerzielle Flächen für Läden oder Büros/Praxen ausgestaltet werden. Sie verfügen über ihre eigene Vertikalerschliessung.

Die Fläche im 2. Obergeschoss des Alleetraktes ist frei nutzbar. Die nötigen Anschlüsse sind vorgesehen.

4.3 Konstruktion

Die Teilung in massiv und leicht wird auch konstruktiv durchgehalten; Allee- und Bühnentrakt sind als Massivbauten mit tragenden Umfassungswänden konzipiert; der Saaltrakt ist als Skelettbau mit nichttragender Fassade geplant.

Den Gegebenheiten der darunter bestehenden Tiefgarage muss in verschiedener Hinsicht Rechnung getragen werden. Zum einen sind die Lage der Einfahrt und der drei im Bereich des Stadtsaales liegenden Zugänge feste Randbedingungen. Zum anderen ist die Höhenlage der Garage gegeben. Die Konstruktionsrasterlagen von Parkgarage und Stadtsaal stimmen nur im Bereich des Alleetraktes miteinander überein. Im Bereich des Saal- und Bühnentraktes, die ihre Richtung aus städtebaulichen Bedingungen ableiten, lagern sich diese Raster in einem Winkel von ca. 10 Grad schräg ab. Das Zwischengeschoss muss als Lastwechselgeschoss ausgebildet werden. Daraus und aus der knappen lichten Höhe dieses Geschosses ergeben sich Konsequenzen für die haustechnischen Anlagen, welche soweit als möglich unmittelbar unter den entsprechenden Steigschächten angeordnet wurden.

4.4 Beleuchtungskonzept

Im Saal wird mit Halogen-Leuchtkörpern eine festliche Stimmung geschaffen. Es sind Dimm-Möglichkeiten vorgesehen. Die Foyer- und Gangbereiche werden mit PL-Energiesparleuchten sowie mit indirekt leuchtenden FL-Streifen entlang den Deckenabsätzen bestückt. Im Eingangsbereich sind Wandleuchten vorgesehen. Das Vordach über dem Eingang wird vom Boden her angestrahlt.

4.5 Akustische Grundlagen

Der Saal erfüllt in raumakustischer Hinsicht sowohl die Anforderungen einer Musik- wie auch einer Wortveranstaltung. Daraus ergibt sich, als Kompromiss dieser zwei unterschiedlichen Nutzungen, eine mittlere Nachhallzeit im teilbesetzten Saal von ca. 1.2 Sekunden. Dies wird mit Hilfe der heruntergehängten Holzdecke kontrolliert, welche mit schallharten Reflektor-Segeln ausgerüstet ist. An speziellen Stellen werden absorbierende Materialien angewendet.

Die Schalldämmung nach aussen und von aussen wird im Bereich der Decke mit einer Überkonstruktion aus Gasbeton und im Bereich der Fenster mit einem erhöhten Schalldämmwert bewerkstelligt.

4.6 Betriebliche Aspekte

Den betrieblichen Anforderungen wurde besondere Beachtung geschenkt. Das Gebäude weist, im Hinblick auf niedrige Betriebskosten, erhöhte Anfangsinvestitionskosten aus. Zum einen soll die Gebäudehülle die Minimaldämmwerte deutlich unterschreiten, so dass die Energiekosten minimiert werden können. Zum anderen wird besonders in der Einrichtung der Küche darauf geachtet, dass mit modernen Hilfsmitteln, minimalem Personaleinsatz und günstigen Arbeitszeiten die nötigen Leistungen erbracht werden können.

4.7 Gebäudesicherheit

Das Projekt entspricht den erhöhten Anforderungen der Gebäudeversicherung, die für ein Gebäude mit hoher Personenbelegung gelten. Die Fluchtwege aus dem Saal im 1. Obergeschoss sind sichergestellt.

4.8 Besondere Aufwendungen

Materialien:

- Dämm-Materialien in FCKW- und HFCKW-geschäumten Materialien sind zu vermeiden und mit Schaumglas oder Steinwolle ersetzt
- Farben, Lacke und Versiegelungen sind, soweit technisch möglich und anwendungsbereichsmässig sinnvoll, lösungsmittelfrei vorgesehen
- Die Flachdächer sind extensiv begrünt: mikroklimatische und dämmende Auswirkung. Gutes Rückhalten von Meteorwasser
- Bei technischer Durchführbarkeit werden keine tropischen Hölzer verwendet

Gebäudehülle:

- Gute thermische Dämmung mit Stärken von mindestens 12 cm
- Verglasungen mit Wärmeschutzglas
- Ausnützung der Speichereigenschaft der massiven Bauweise

Elektroanlagen:

- Lichtinstallationen für Dauerbeleuchtungen werden mit Energiesparleuchten versehen

Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlagen:

- Die Gasheizung weist geringe Emissionen an NO₂ auf
- Die raummässigen und technischen Vorinvestitionen für die Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes werden vorgesehen
- Lüftung: Die Anlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung (WRG) ausgestattet
- Gewerbliche Kälte: Die Anlagen sind mit einer WRG ausgestattet

Bauvorgang:

- Aushubmaterialien werden nach Möglichkeit auf der Baustelle zwischengelagert
- Die Anwendung von auf der Baustelle produziertem Beton zur Minimierung von Lastwagentransporten wird geprüft.

4.9 Vereinsnutzung

Die fehlende Möglichkeit für die Vereine, im Stadtsaal selber zu wirteln, war mit ein Grund zur Ablehnung der Stadtsaalvorlage von 1987. Dieser Aspekt wurde deshalb im modifizierten Projekt besonders intensiv bearbeitet.

Im Projektstand Projektierungskredit war ein Vereinsoffice im Nordteil des Bühnentraktes vorgesehen. Im Verlaufe der Detailprojektierung stellte sich heraus, dass diese Lösung nicht zu befriedigen vermag. Die Verlängerung des Bühnentraktes verursachte eine nicht unbedeutende Mehrkubatur und entsprechende Mehrkosten. Die Einrichtung eines allzu bescheidenen Vereinsoffice vermag andererseits aber auch betrieblich nicht zu befriedigen und könnte dazu führen, dass die Vereine die Vereinswirtschaft im Stadtsaal allzubald enttäuscht aufgeben würden.

Architekten, Küchenplaner und Betriebsberater haben eine Lösung entwickelt, die betrieblich in allen Teilen zu befriedigen vermag. Sie erfüllt die Erwartungen der Vereine, wie bei einer Besprechung mit Vereinsvertretern festgestellt werden durfte.

Im Untergeschoss ist mit guter Zugangsmöglichkeit ein Lagerraum für Vereine disponiert, in dem die vereinseigenen Geschirr-, Besteck- und Gläserbestände gelagert werden können. Die Anschaffung dieses Vereinsinventars ist im Kostenvoranschlag enthalten. Die Küche im Erdgeschoss ist so angelegt, dass die Bankettküche benützt werden kann, ohne dass die à la carte-Küche für das Restaurant gestört wird. Im Saalgeschoss steht den Vereinen die Benutzung des Etagenoffice samt Kühlraum frei.

Diese Lösung bedingt eine gute Zusammenarbeit zwischen Vereinen und Pächter, was von beiden Seiten erwartet werden darf.

Um einerseits den Ertrag des Pächters aus dem Saalgeschäft nicht zu sehr zu schmälern und andererseits die Vereine in ihren Eigenaktivitäten nicht zu behindern, wurde mit den Vereinsvertretern eine Vereinswirtschaft an 8 Wochenend-Abenden pro Jahr als Richtmass für angemessen befunden.

4.10 Drittnutzung

Im Alleetrakt stehen als Drittnutzung mit eigener Vertikalerschliessung zur Vermietung oder öffentlichen Nutzung folgende Netto-Flächen zur Verfügung:

Untergeschoss (Lager)	250 m ²
Erdgeschoss (z.B. Büro, Laden, Praxen etc.)	122 m ²
1. Obergeschoss	122 m ²
2. Obergeschoss	462 m ²

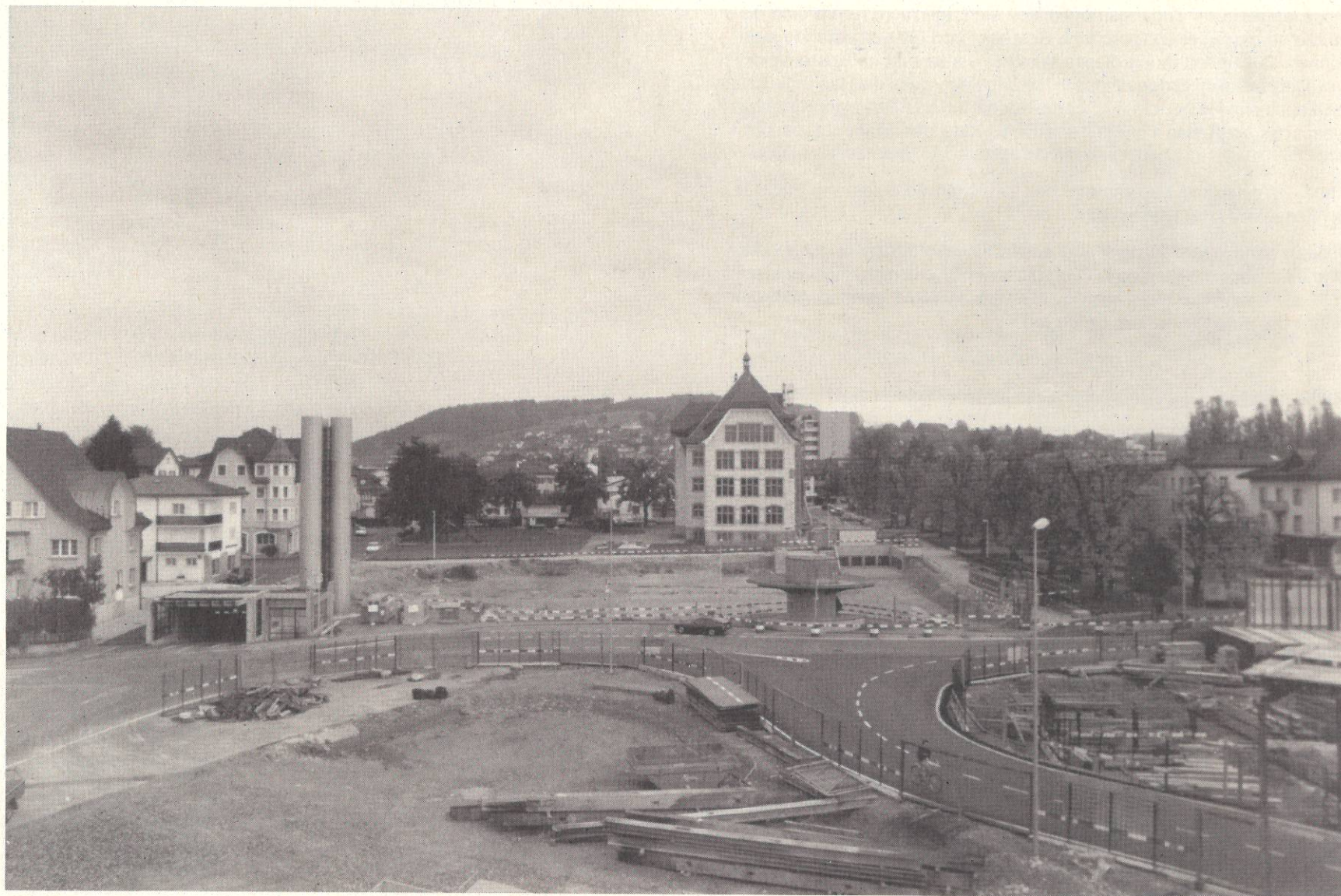
Diese Räume sind im Detailprojekt und Kostenvoranschlag als Rohbau enthalten. Alle nötigen haustechnischen Anschlüsse für Büros, Läden, Praxen etc. sind vorgesehen. Siehe auch Bemerkung unter 2.3.

4.11 Westpark

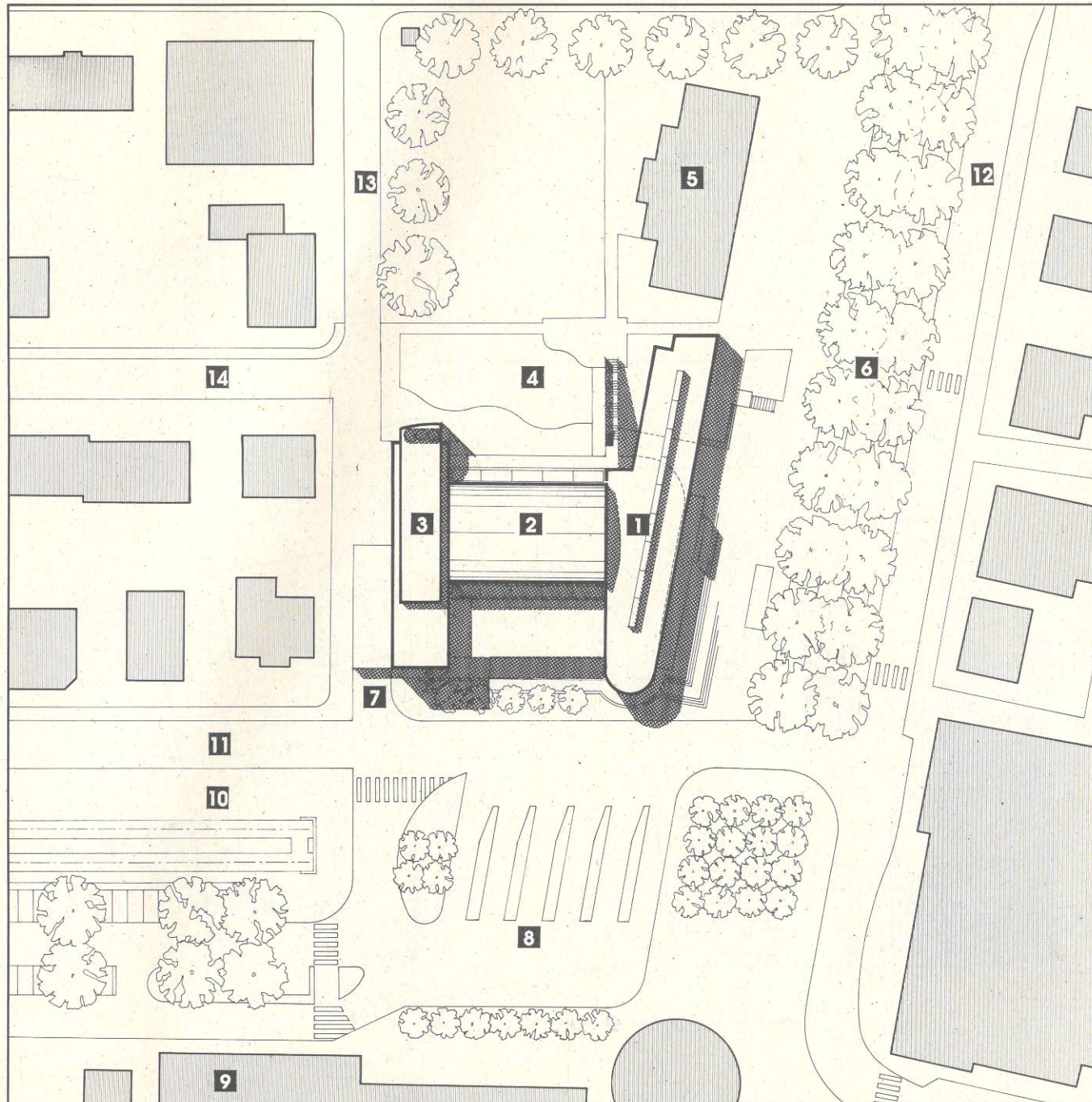
Bei einer Zustimmung zum Bau dieses Stadtsaals ist ein zusammenhängendes Freiraumkonzept über folgende Bereiche sinnvoll und notwendig:

- Neugestaltung Allee (Eigentümerin Ortsbürgergemeinde)
- Aufgehobene Alleestrasse zwischen Pestalozzistrasse und Weststrasse westlich vom Alleeschulhaus und vom Alleetrakt des Stadtsaals
- Spielwiese westlich Alleeschulhaus
- Grünfläche Stadtsaal

Detailprojekt und Kostenvoranschlag beinhalten deshalb nur eine Wiederbepflanzung bis zur Spielwiese westlich des Alleeschulhauses.



SITUATION



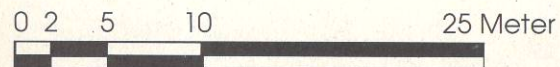
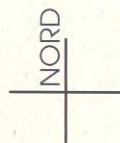
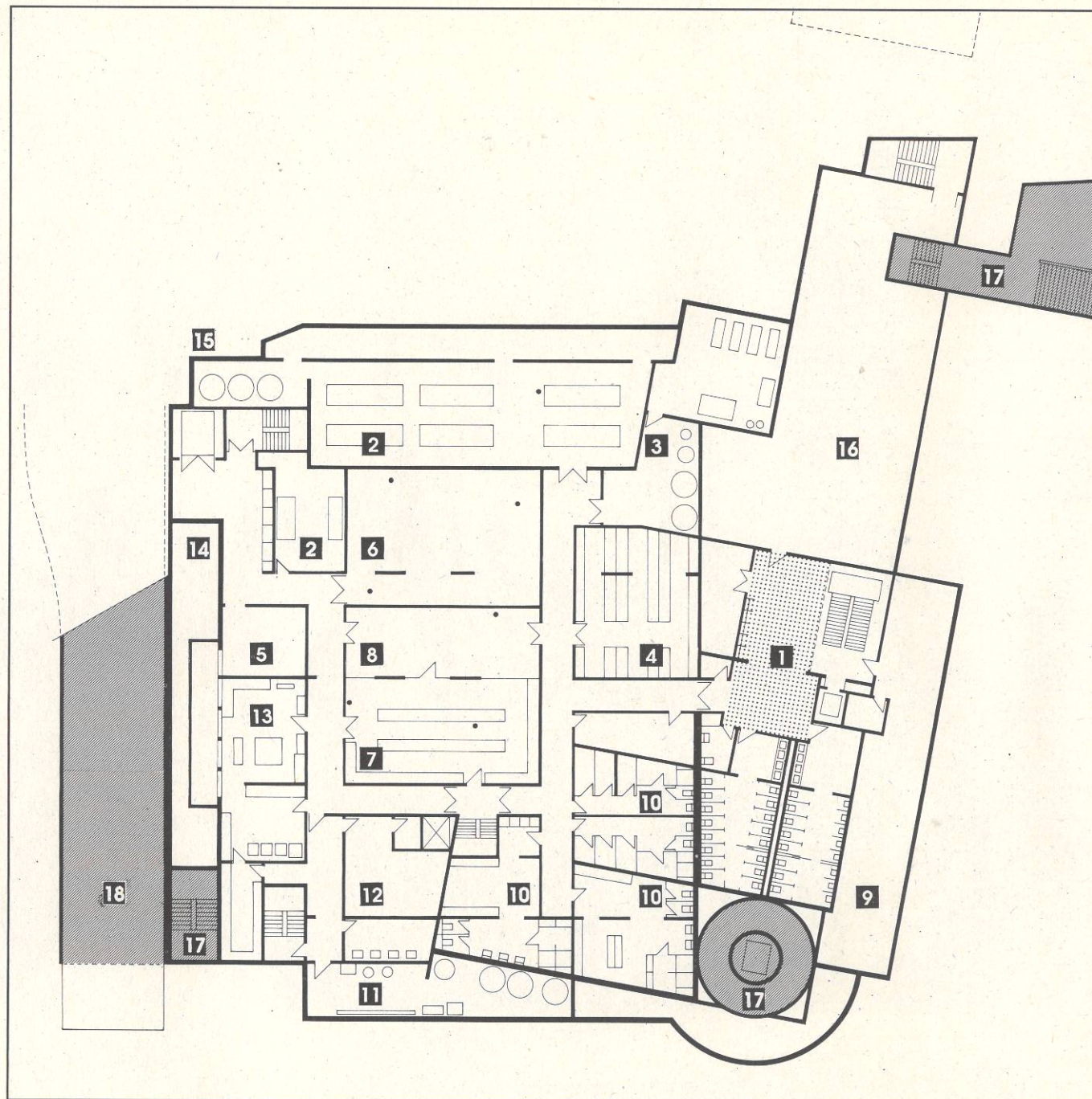
- 1** STADTSAAL Alleetrakt
- 2** STADTSAAL Saaltrakt
- 3** STADTSAAL Bühnentrakt
- 4** Westpark
- 5** Alleeschulhaus
- 6** Allee
- 7** Bestehende Einfahrt Parkhaus
- 8** Bushof
- 9** Bahnhof SBB
- 10** Bahnhof FW
- 11** Weststrasse
- 12** Obere Bahnhofstrasse
- 13** Notkerstrasse
- 14** Gallusstrasse



0 5 10 20 50 Meter

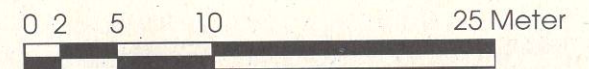
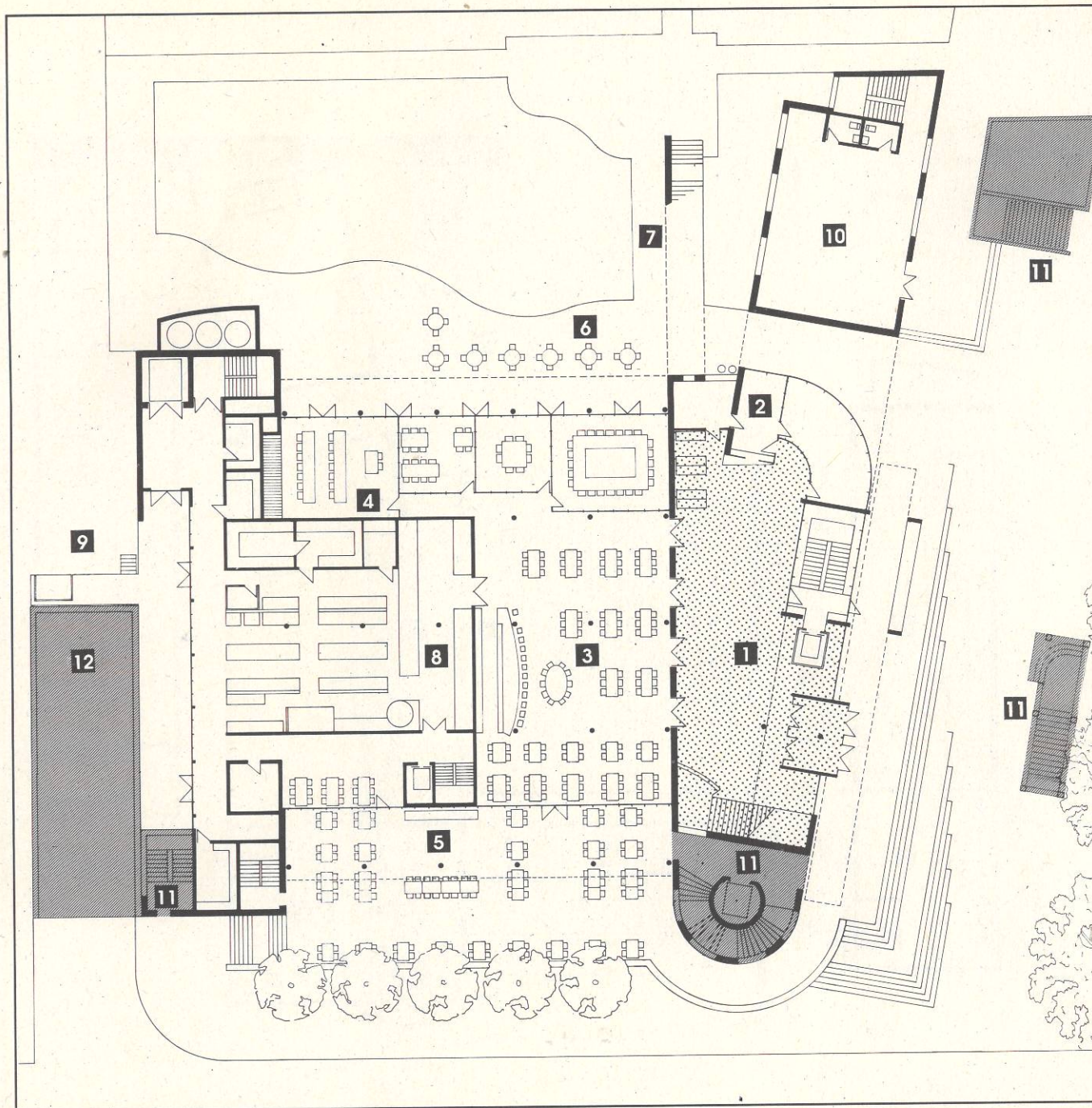
UNTERGESCHOSS

- 1 WC zu Stadtsaal / Restaurant
- 2 Lüftungszentrale
- 3 Heizung / Sanitärverteilraum 1
- 4 Lagerraum Geschirr
- 5 Hauswart
- 6 Möbellager
- 7 Küchenmaterial
- 8 Lagerraum Vereine
- 9 Disponibel
- 10 Garderoben / WC Personal
- 11 Sanitärverteilraum 2
- 12 Elektroverteilraum
- 13 Raumreserve für Wäscherei
- 14 Abluft von bestehendem Parkhaus
- 15 Versetzte Abluftkamine Parkhaus
- 16 Drittnutzung
- 17 Bestehende Aufgänge Parkhaus
- 18 Bestehende Einfahrt Parkhaus



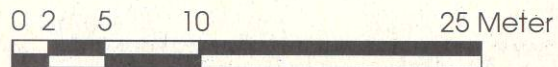
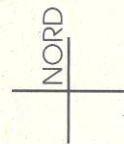
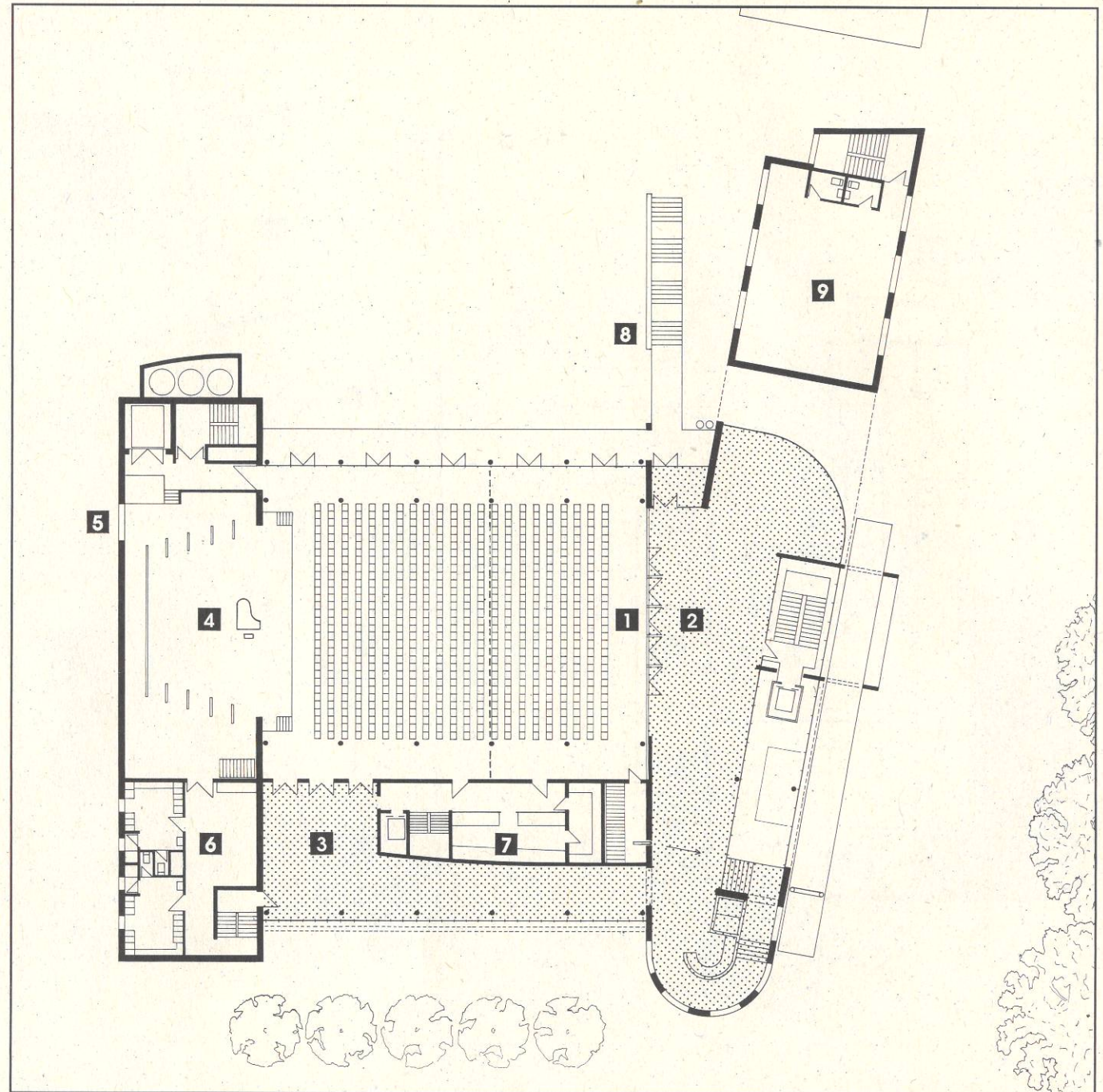
ERDGESCHOSS

- 1** Haupteingang, Foyer
- 2** Betriebsleitung, Verkehrsbüro
- 3** Restaurant
- 4** 4 kombinierb. Vereins- / Sitzungsräume
- 5** Gartenterrasse Süd (Bahnhofplatz)
- 6** Gartenterrasse Nord (Westpark)
- 7** Freitreppe zum Foyer Stadtsaal
- 8** Küche, Kühl- und Nebenräume
- 9** Anlieferung Küche / Saal
- 10** Drittnutzung
- 11** Bestehende Aufgänge Parkhaus
- 12** Bestehende Einfahrt Parkhaus



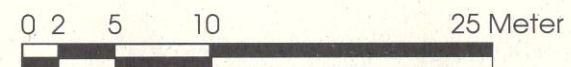
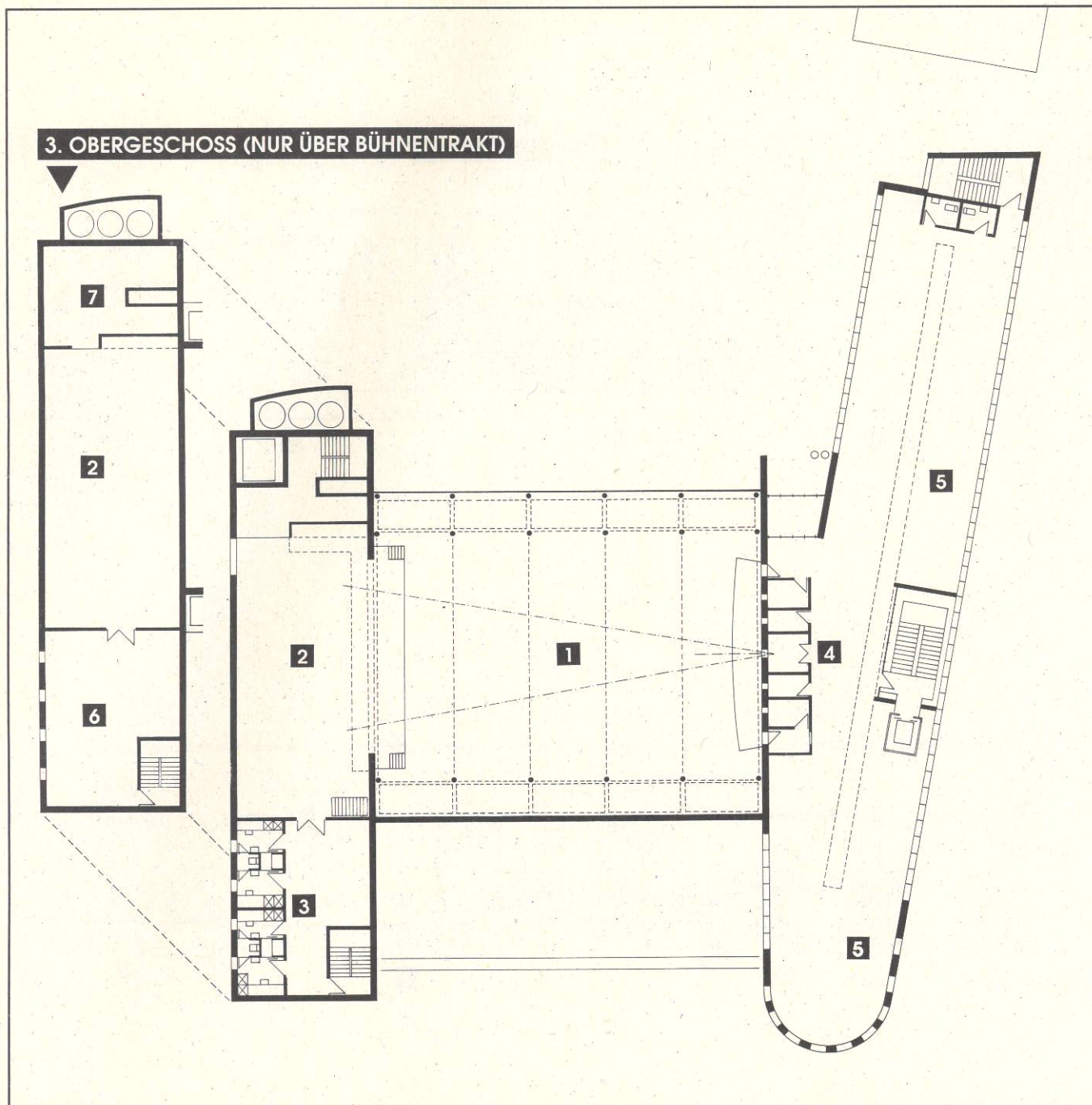
1. OBERGESCHOSS

- 1 Stadtsaal (Variante Konzertbestuhlung)
- 2 Foyer Ost
- 3 Foyer Süd
- 4 Bühne
- 5 Schiebetor Anlieferung Kulissen
- 6 Sammelgarderoben Bühne
- 7 Saaloffice
- 8 Terrasse, Freitreppe zum Westpark
- 9 Drittnutzung



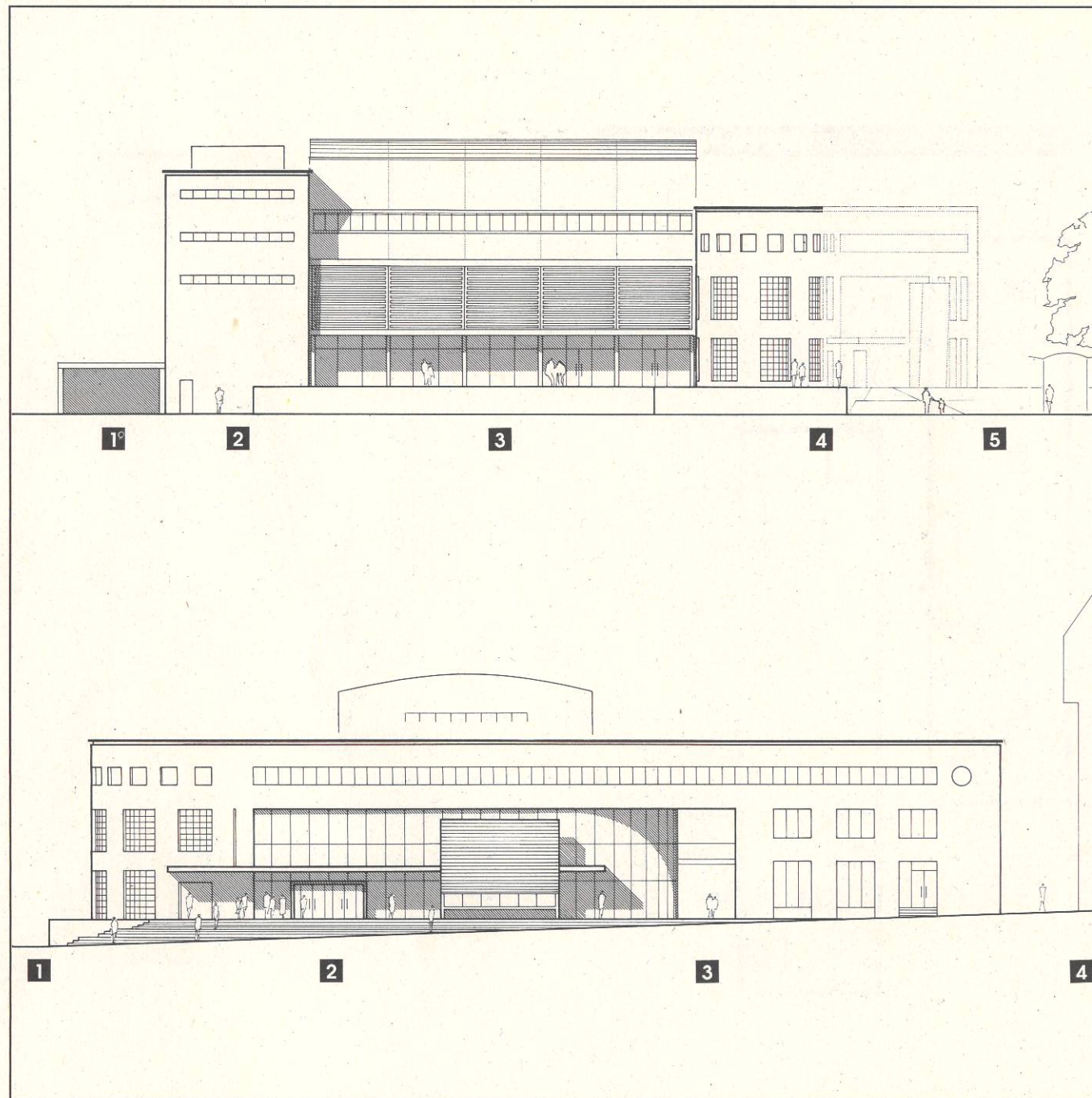
2. / 3. OBERGESCHOSS

- 1** Luftraum Stadtsaal
- 2** Luftraum Bühne
- 3** Einzelgarderoben Bühne, Requisiten
- 4** Projektion / Audiotechnik
- 5** Drittnutzung
- 6** Bühnenlager, Requisiten
- 7** Lüftungstechnik



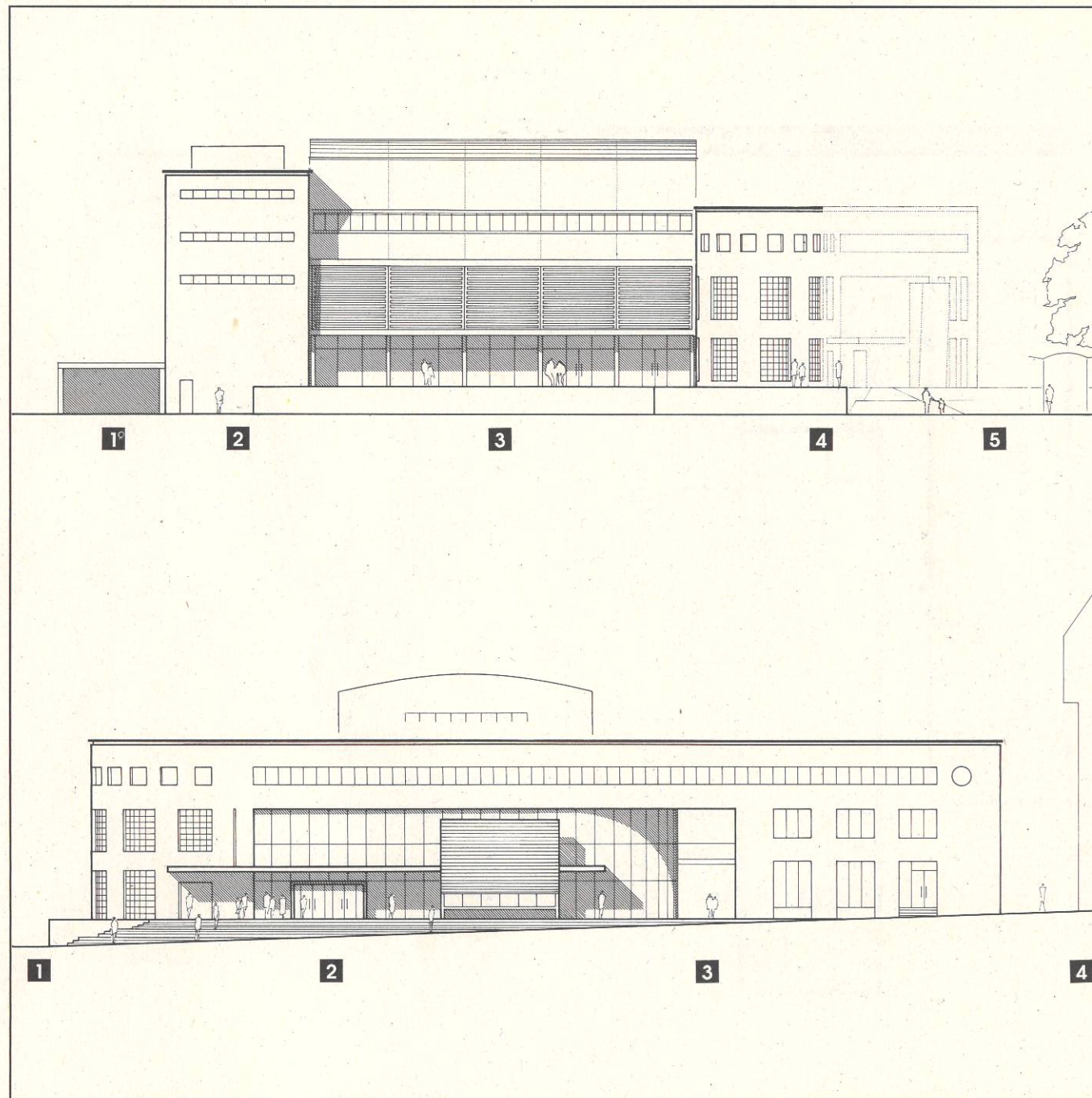
FASSADE SÜD

- 1 Bestehende Einfahrt Parkhaus
- 2 Bühnentrakt
- 3 Saaltrakt, Gartenterrasse
- 4 Alleetrakt
- 5 Allee



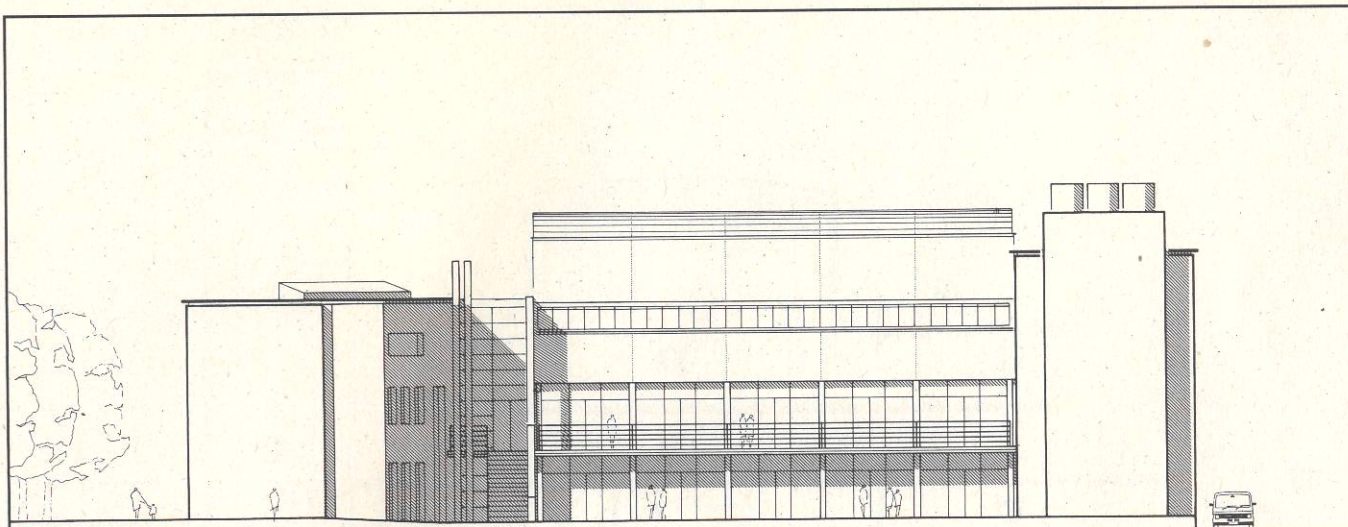
FASSADE OST

- 1 Weststrasse
- 2 Ansicht Alleetrakt, Haupteingang
- 3 Durchgang zum Westpark
- 4 Alleeschulhaus



FASSADE NORD

- 1 Allee
- 2 Alleetrakt
- 3 Saaltrakt
- 4 Bühnentrakt



1

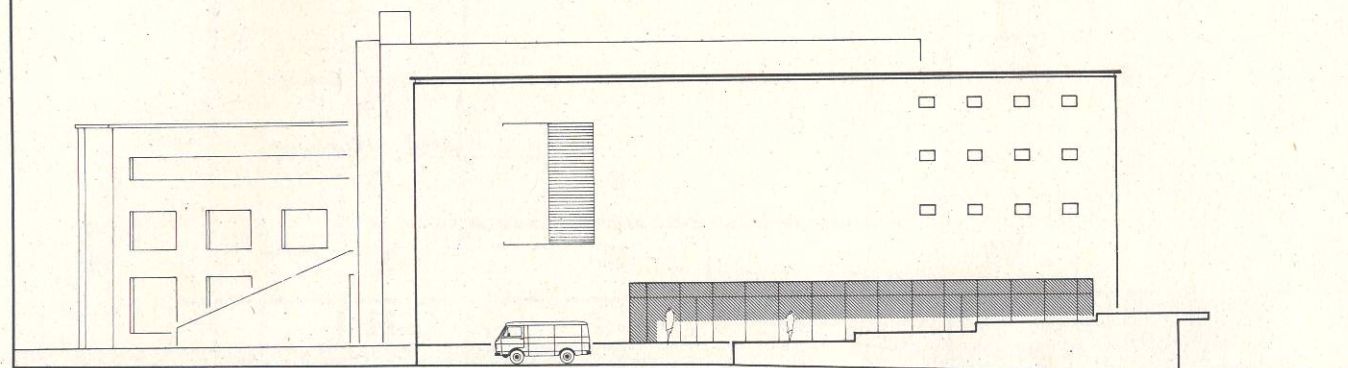
2

3

4

FASSADE WEST

- 1 Westpark
- 2 Bühnentrakt mit Anlief. / Schiebeter
- 3 Bahnhofplatz



1

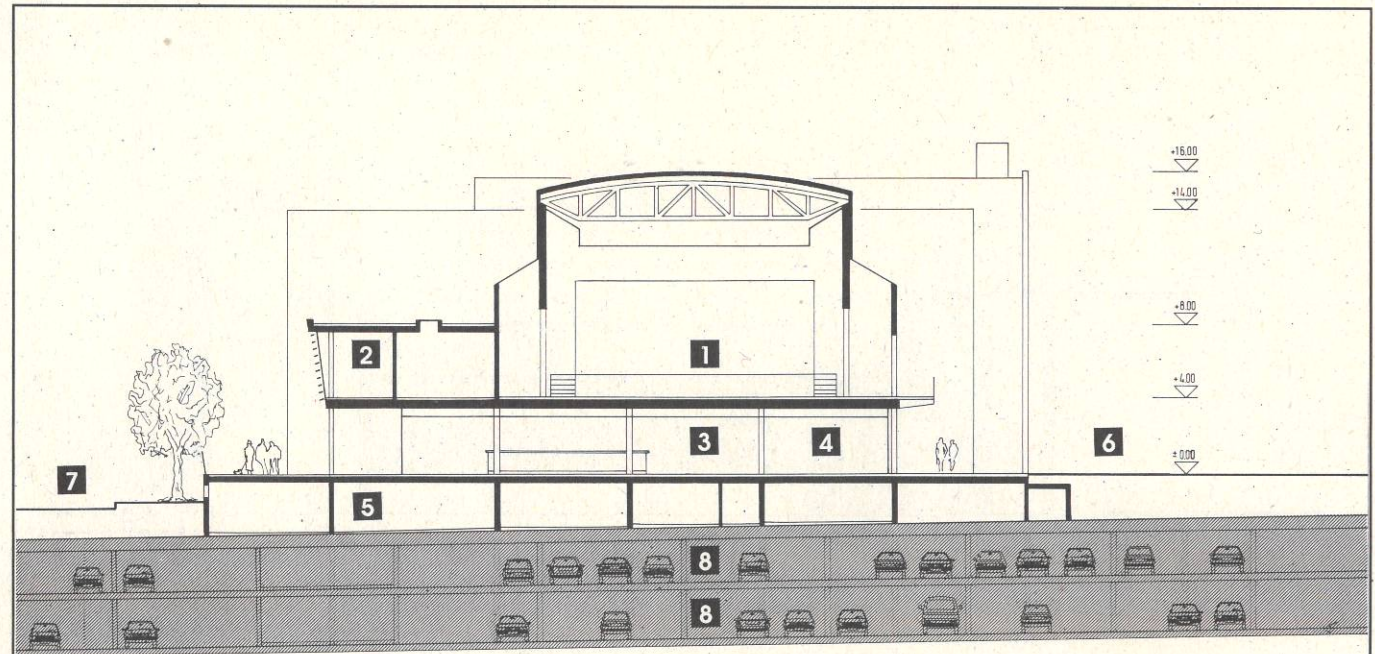
2

3



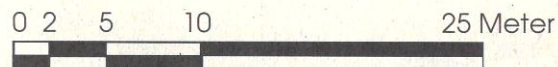
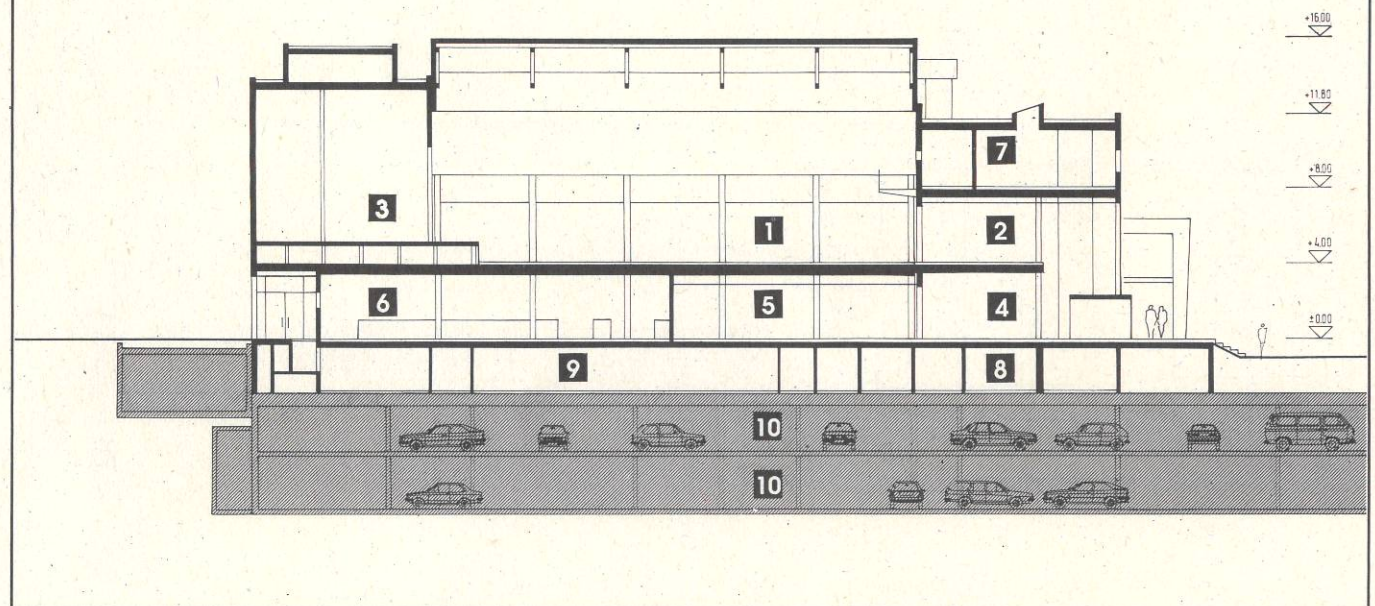
SNITT QUER

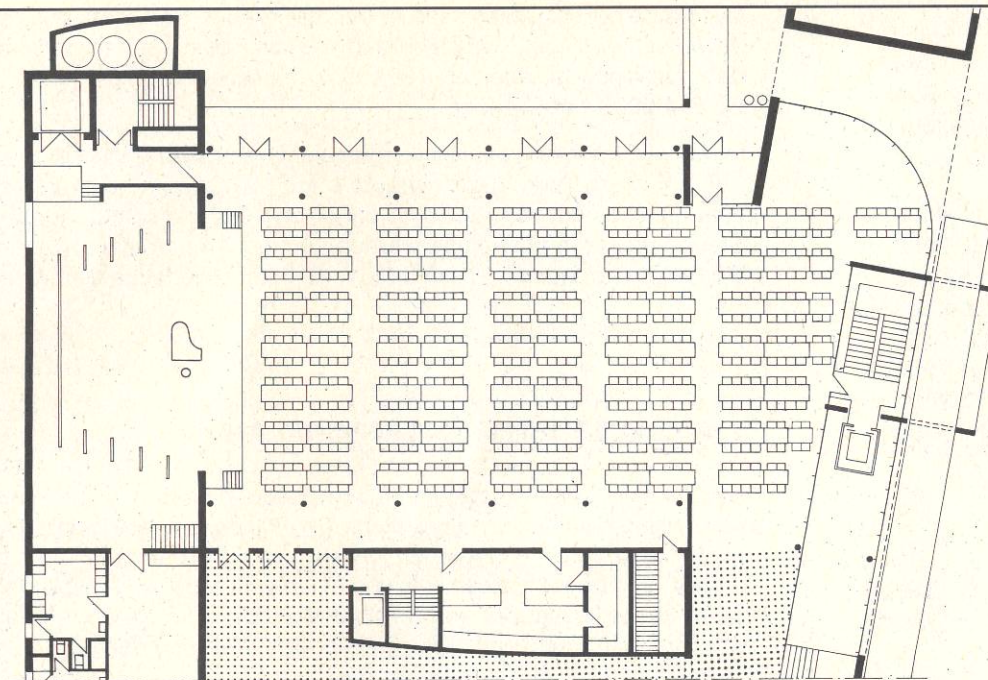
- 1 Stadtsaal
- 2 Foyer Süd
- 3 Restaurant
- 4 Vereins- und Sitzungsräume
- 5 Lager, Haustechnik
- 6 Westpark
- 7 Weststrasse
- 8 Bestehendes Parkhaus



SNITT LÄNGS

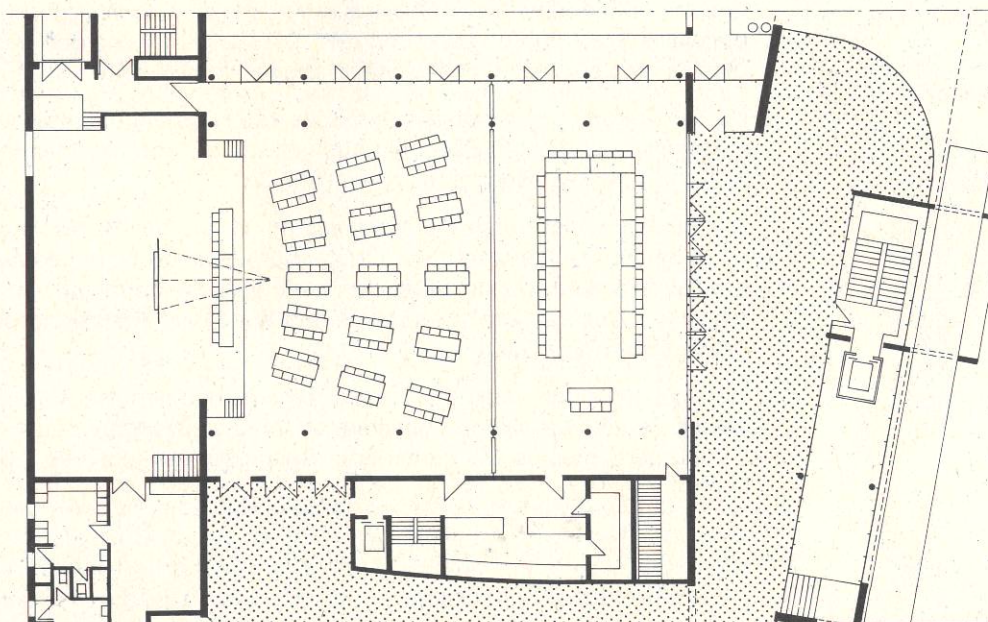
- 1 Stadtsaal
- 2 Foyer Ost
- 3 Bühne
- 4 Haupteingang, Foyer
- 5 Restaurant
- 6 Küche
- 7 Drittnutzung (ev. Stadtbibliothek)
- 8 WC-Anlage
- 9 Lager, Haustechnik
- 10 Bestehendes Parkhaus





SAALMÖBLIERUNG: BANKETT

Stadtsaal, Trennwand zwischen Saal und Foyer
Ost geöffnet: Total etwa 584 Bankettplätze mit
Sicht auf die Bühne



SAALMÖBLIERUNG: UNTERTEILT

Stadtsaal, Trennwand sowohl zwischen Saal
und Foyer Ost wie auch zwischen den beiden
Saalteilen geschlossen: Zwei separat erschlos-
sene, kreuzungsfrei und unabhängig vonein-
ander bedienbare, unterschiedlich grosse
Saalteile mit je einem eigenen Foyer

0 2 5 10 25 Meter

5. ANLAGEKOSTEN

Der Kostenvoranschlag basiert auf dem Preisstand April 1992, 119,6 Punkte (1.10.88 100.00 Punkte). Die Anlagekosten gliedern sich nach dem Baukostenplan (BKP) wie folgt:

0 Grundstück-Erschliessung und Vorleistungen	Fr. 1'208'000.—
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 458'200.—
2 Gebäude	Fr. 15'653'100.—
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 2'604'600.—
4 Umgebung	Fr. 328'500.—
5 Baunebenkosten	Fr. 1'915'000.—
6 Ausstattung	Fr. 1'755'600.—
Total	Fr. 23'923'000.—

Projektdaten:

Gebäudevolumen SIA 116	30'246 m ³
Geschossfläche SIA 416	6'350 m ²
BKP 2 Kosten pro m ³	Fr. 518.—
BKP 2 + 3 Kosten pro m ³	Fr. 604.—

Der Kostenvoranschlag wurde vom ganzen Planungsteam sehr sorgfältig und gründlich erarbeitet. Er ist umfassend dokumentiert.

Die Kubikmeterpreise lassen den Schluss zu, dass dieses anspruchsvolle und komplexe Bauvorhaben kostenbewusst projektiert wurde.

6. FINANZIERUNG

Der zu bewilligende Baukredit errechnet sich wie folgt:

Total Anlagekosten	Fr. 23'923'000.—
– Bereits bewilligter Projektierungskredit	Fr. 790'000.—
– Bezug Vorfinanzierung Stadtsaal	Fr. 96'200.—
– Bezug Fonds künstlerischer Schmuck Stadtsaal	Fr. 19'800.—
zu bewilligender Kredit	–Fr. 906'000.— Fr. 23'017'000.—

Der Bau eines Stadtsaals erfüllt ein öffentliches Bedürfnis mit Langzeitnutzen. Die Amortisation dieser Investition darf deshalb über eine lange Zeitdauer verteilt werden. Dennoch ist aber ab 1994 eine jährlich wiederkehrende Tilgungsquote von **Fr. 950'000.—** notwendig.

In den allernächsten Jahren werden nicht genügend bisherige Amortisationsquoten frei, um diese neue Tilgungsquote ohne Mehrbelastung des Gemeindehaushaltes verkraften zu können. Es kann daher ab 1994 eine Steuerfusserhöhung von 2–3 Steuerprozenten notwendig werden, um diese Amortisationsquote sicherzustellen. Wil bleibt aber auch in diesem Falle eine steuergünstige Gemeinde im Kanton.

7. BAUAUSFÜHRUNG / TERMINPLAN

Nach einem Ja der Bürgerschaft zum Baukredit sind bis zum Baubeginn durch die planenden Architekten, die örtliche Bauleitung und alle Spezialingenieure arbeitsaufwendige Vorbereitungen zu leisten. Diese Vorbereitungsarbeiten dürften gegen Ende 1993 abgeschlossen sein und einen gut vorbereiteten Baubeginn ermöglichen. Es ist mit einer Bauzeit von rund 20 Monaten zu rechnen, so dass eine Eröffnung des Stadtsaals im Spätherbst 1995 erwartet werden darf.

Ein Baubeginn des Stadtsaals Ende 1993 würde sich auch gut einfügen in den Ablauf aller anderen grossen Bauarbeiten im Bahnhofbereich. Die Personenunterführung wird eröffnet sein. Obere Bahnhofstrasse und Weststrasse werden in ihrer definitiven Linienführung erneuert sein. Die Neugestaltung des westlichen Bahnhofplatzes mit Bushof kann weitgehend abgeschlossen sein.

Da der Rohbau des Stadtsaals bis Ende 1994 aufgerichtet sein wird, ist es zweckmässig, bis zu diesem Zeitpunkt auch über die Drittnutzungen (privat oder öffentlich) in Teilen des Alleetraktes zu entscheiden.

Bis Baubeginn ist durch die zuständigen Organe der Politischen Gemeinde auch noch der Baurechtsvertrag der Ortsbürgergemeinde zu genehmigen. Die Ortsbürger haben diesem Vertrag bereits an der Bürgerversammlung vom 27. Mai 1987 zugestimmt. Der Baurechtszins, basierend auf einem Preisstand per Oktober 1991, beträgt jährlich Fr. 72'100.—.

Wir erinnern daran, dass die Ortsbürgergemeinde gemäss Art. 9.3.2 des Vertrages diesen Baurechtszins unter bestimmten Voraussetzungen bis zur Hälfte erlässt. Die Ortsbürgergemeinde will damit ihren Beitrag leisten, dass Wil zu einem Stadtsaal kommt.

8. BETRIEBSKONZEPT

Obwohl eine Betriebseröffnung erst im Spätherbst 1995 erfolgen kann, wurde im Rahmen der Detailprojektierung ein erstes vorläufiges Betriebskonzept erarbeitet.

Als Sachbearbeiter ist Peter Müller von der BEHOGA AG in Staad/SG beauftragt. Er hat die Detailprojektierung mit Blick auf den zukünftigen Betrieb, der gastfreundlich, wirtschaftlich und personalsparend sein muss, begleitet.

Wichtige Voraussetzungen für die spätere Frequenz und damit Rentabilität des Betriebes werden schon mit dem Bau «festgemauert».

Das vorliegende Projekt ist bezüglich Konzept, Bauweise, Betriebseinrichtungen, Arbeitsabläufe usw. bestmöglich erarbeitet.

Weiter entscheidend wird die Persönlichkeit des zukünftigen Pächters des Stadtsaals sein. Es ist ein unternehmerisch denkender Pächter gefragt, der einen dynamischen, auf Akquisition gerichteten Führungsstil pflegt.

Da der Stadtsaal für die Wiler gebaut wird, ist in einem Saalreglement die bevorzugte Stellung der lokalen Vereine, Organisationen und Körperschaften zu regeln.

Wir rechnen aus heutiger Sicht mit einem jährlichen Mietzins des Pächters an die Stadt von mindestens Fr. 200'000.—.

Bei höheren Umsätzen ist zusätzlich ein degressiver Umsatzzins zu entrichten.

Aus der Vermietung der Flächen für Drittnutzung im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss des Alleetraktes – das zusammenhängende 2. Obergeschoss vorläufig ausgeklammert – kann wiederum aus heutiger Sicht ein minimaler Mietzins von insgesamt Fr. 90'000.— bis Fr. 100'000.— erwartet werden.

Aus diesen Beträgen kann die Stadt die ihr selbst anfallenden jährlichen Kosten decken. Es darf deshalb verbindlich gesagt werden, dass der Stadtsaal für die Stadt keine jährlich wiederkehrenden Defizitbeiträge verursachen wird.

Wir nehmen an, dass eine verbindliche Aussage, ob darüber hinaus noch ein Nettoertrag zugunsten der Amortisationsquote resultiert, noch nicht erwartet wird.

Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren

Seitdem 1978 der Schwanensaal geschlossen wurde, ist der Stadtsaal öffentliches Thema in dieser Stadt.

Die Entscheidungsfindung hat bei den verschiedensten Gremien und politischen Organen schon sehr viel Zeit, Arbeit und Geld erfordert.

Nach der Ablehnung eines ersten Projektierungskredites 1987 wurde 1990 ein Wiederbeginn gewagt. Stufe um Stufe hat die Bürgerschaft das Bedürfnis eindeutig bejaht und den Standort Alleewiese gewählt. Bürgerschaft und Parlament haben uns beauftragt, Detailprojekt und Kostenvoranschlag ausarbeiten zu lassen. Diese liegen jetzt fristgerecht vor.

Der Stadtrat ist überzeugt,

- dass ein Projekt für einen Stadtsaal vorliegt, wie ihn Wil braucht
- dass dieser Stadtsaal in seiner Konzeption bezüglich Grösse, Unterteilbarkeit, Bühne, Tagesrestaurant, Vereinswirtschaft, Nutzungsvarianten usw. die in ihn gesteckten Erwartungen erfüllt
- dass er in seinem architektonischen Ausdruck gediegen, wärschaft, aber keinesfalls luxuriös am Wiler Bahnhofplatz stehen wird
- dass er von einem tüchtigen Pächter erfolgreich betrieben werden kann
- dass diese öffentliche Investition ihren Preis wert ist.

Wir sind uns wohl bewusst, dass der Stadtsaalentscheid in eine wirtschaftlich schwierigere und für den öffentlichen Haushalt angespanntere Zeit fällt.

Finanzlage und Steuerfuss werden aber dadurch nicht überbeansprucht.

Selbstverständlich werden weitere Investitionen, die auch noch wünschenswert sind, kritisch hinterfragt werden müssen.

Es darf auch betont werden, dass dieses Bauvorhaben in eine Zeit fällt, in der dem Baugewerbe diese grossen öffentlichen Aufträge höchst willkommen sind.

Wir stellen Ihnen deshalb folgenden

Antrag

Es seien

- Bauprojekt und Kostenvoranschlag von Fr. 23'923'000.— für die Erstellung eines Stadtsaals (Teil Alleetrakt im Rohbau) auf der Alleewiese zu genehmigen,
- der nach Abzug des Projektierungskredites von Franken 790'000.—, den Bezügen der Vorfinanzierung Stadtsaal von Fr. 96'200.— und des Fonds künstlerischer Schmuck Stadtsaal von Franken 19'800.— erforderliche Nettokredit von Franken 23'017'000.— zu bewilligen
- und die Schuld mit jährlichen Amortisationsquoten von Fr. 950'000.— ab 1994 zu tilgen.

Wil, 26. August 1992

IM NAMEN DES STADTRATES

Stadtmann
Hans Wechsler

Stadtschreiber
Christoph Häne