

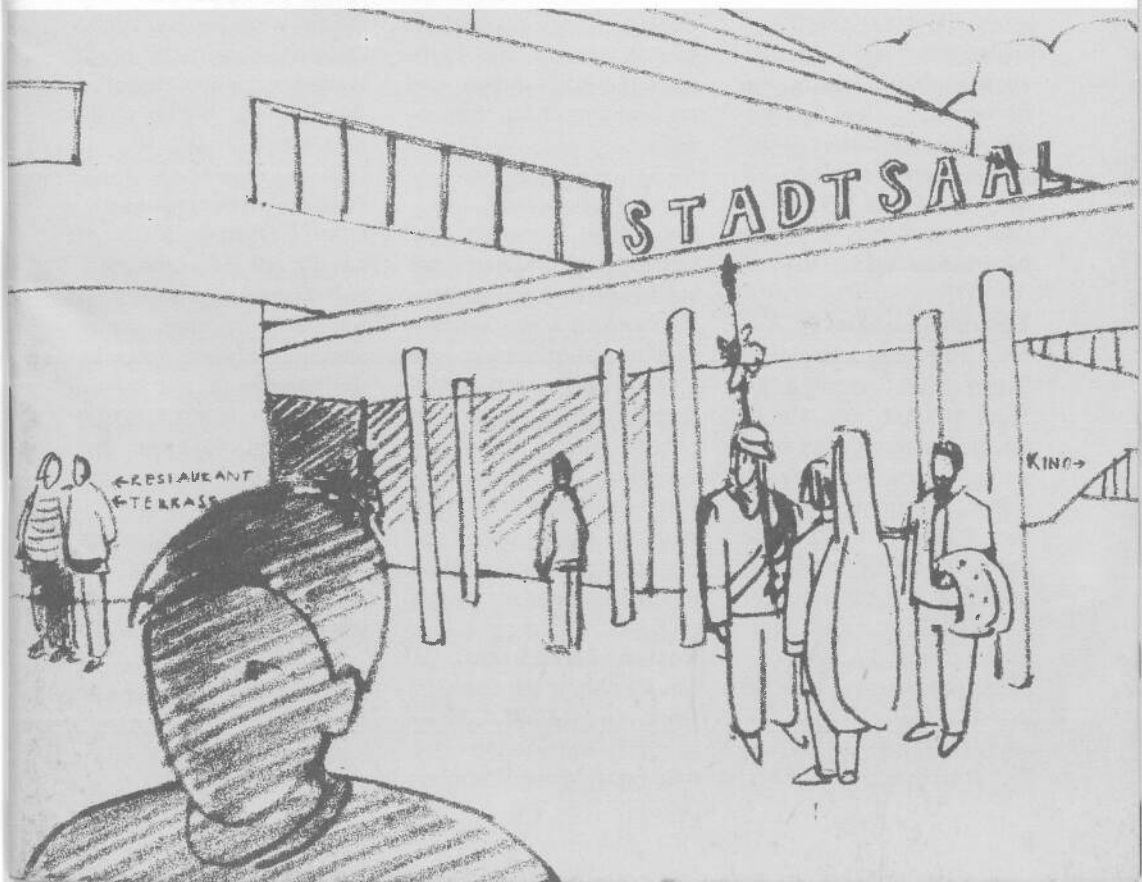


Stadt Wil

Volksabstimmung vom 24. September 1995

Stadtsaal

Haldenstrasse





Vorlage in Kürze

Seit 17 Jahren aktuell

In Wil fehlt ein Stadtsaal, der die Funktion als Kultur- und Begegnungszentrum erfüllt und Vereinsveranstaltungen mit Verpflegungsmöglichkeit für mehr als 250 Teilnehmende ermöglicht. Bürgererschaft und Behörden beschäftigen sich seit 17 Jahren intensiv mit der Frage eines Stadtsaalbaus. An verschiedenen Abstimmungen wurde die Notwendigkeit eines Stadtsaales auf der Allee wiese bejaht. Im Dezember 1992 lehnte die Bürgererschaft den für den Bau eines Stadtsaales geforderten Nettokredit von 23 Mio. Franken ab. 1993 nahm der Stadtrat die Projektierung wieder auf.

Zusammenarbeit

Angeichts des komplexen Bauprojektes beschloss der Stadtrat, mit der Generalunternehmung HRS Hauser Rutishauser Suter AG, St. Gallen, zusammenzuarbeiten. Trotzdem gelten die Submissionsrichtlinien der Stadt. Aus Gründen der Kostenoptimierung und aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte entschied sich der Stadtrat auch für eine Zusammenarbeit mit der Wiler Nachrichten AG.

Diese erstellt im Stadtsaal ein Multiplex-Kino im Stockwerkergentium.

Stadtsaalprojekt 1995

Der geplante Stadtsaal gliedert sich in einen Allee-, Saal- und Bühnentrakt. Der Saal bietet Platz für 440 (Bankett) bis 640 Personen (Konzert); das Angebot ist auf 500 oder 800 erweiterbar. Im Saaltrakt befinden sich auch das Tagesrestaurant, vier Konferenzräume und vier Kinos. Drei Konferenzräume können zu einem Kleinsaal zusammengelegt werden. Das Parkhaus Bahnhof bietet das notwendige Parkplatzangebot an.

Vereine bevorzugt

Den Wiler Vereinen, die unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gegenüber auswärtigen Saalmietern bevorzugt werden, wird im Saal und in den Konferenzräumen die Möglichkeit geboten, selber zu wirteln. Ein Office mit Abwäscherei bietet die notwendige Infrastruktur dafür. Das Saalbenutzungsreglement wird mit den Vereinen erarbeitet.

Kosten von 16,9 Mio.

Mit Ausnahme der Betriebseinrichtungen und Ausstattungen unterliegen die Baukosten einer Wertquo-

tenaufteilung. Der Anteil der Stadt beträgt 78,52 Prozent. Die Gesamtkosten betragen für die Stadt 16,9 Mio. Franken. Der Stadtsaal kann bei einem unveränderten Steuerfuss von 124 Prozent gebaut werden.

Baurechtsvertrag

Als Grundstücksigentümerin räumt die Ortsbürgergemeinde der Stadt und der Wiler Nachrichten AG ein Baurecht ein. Für die Stadt beträgt der jährliche Baurechtszins 80'896 Franken. Dieser wird bis zur Hälfte erlassen, sofern die Stadt weiterhin das Betriebsdefizit der Tonhalle hälftig mitfinanziert.

Parlamentsberatungen

Das Gemeindeparlament hat den von der vorbereiteten Kommission beantragten Ergänzungen zugestimmt. Abgelehnt wurde, den Baukredit mit einem Betrag für künstlerischen Schmuck zu ergänzen. Der Stadtrat wird diesem Anliegen separat Rechnung tragen. Mit 29 Ja zu 5 Nein und 1 Enthaltung stimmte das Parlament dem Nettokredit von 16,838 Mio. Franken zu.

Erläuternder Bericht des Stadtrates

Träger der Gemeinschaft

Als Träger einer städtischen Gemeinschaft ermöglichen Vereine, Organisationen, Gruppierungen und Institutionen Begegnungen zwischen Menschen, die sich für einen gemeinsamen Wohn- und Lebensraum entscheiden haben. Sie leisten einen wertvollen Beitrag dafür, dass städtische Gemeinschaft erlebt werden kann. Gemeinschaft kann aber nur dann stattfinden, wenn ihren Trägern ein angemessener Platz zur Verfügung gestellt wird.

Öffentliches Interesse

Aus gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Überlegungen muss es erklärtes Ziel einer Stadt sein, die Beghären dieser Träger der Gemeinschaft nach genügend Platz und Raum so weit als möglich zu erfüllen. Es muss im Interesse der Öffentlichkeit sein, den Vereinen, Gruppierungen, Organisationen und Institutionen jene räumliche und betriebliche Infrastruktur bereitzustellen, die ihren spezifischen Bedürfnissen entspricht.

Bedürfnis vorhanden

Die Bevölkerung der Stadt Wil hat in den vergangenen 17 Jahren wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass sie grundsätzlich einen Stadtsaal will, um auf diese Weise auch vermehrt Gemeinschaft erleben und pflegen zu können. Trotz ausgewiesenen Bedürfnis fehlt innerhalb des städtischen Infrastrukturangebotes noch immer ein Stadtsaal, der die Funktion als Kultur- und Begegnungszentrum erfüllt.

Fehlendes Saalangebot

Das heute bestehende Saalangebot in Wil zeigt, dass die räumlichen Voraussetzungen für grössere Vereinsversammlungen und Veranstaltungen verschiedenster Art mit Verpflegungsmöglichkeiten für mehr als 250 Teilnehmende fehlen. Das heutige Angebot beschränkt sich auf die intensiv beanspruchte Tonhalle, die Aula und Mensa der Schulanlage Lindenhof, das Katholische Pfarreizentrum, das Evangelische Kirchengemeindehaus, das Baronenhaus und auf verschiedene Restaurantsbetriebe, die über kleinere und mittlere Säle verfügen.

Gemeinschaft

Treffpunkt für alle

Nach Meinung des Stadtrates gehört ein Stadtsaal als Treffpunkt für gesellschaftliche und kulturelle Aktivitäten zur unabhängigen Infrastruktur einer Stadt. Ein Saalbau wertet die Stadt auch als Regionszentrum auf und wirkt sich zudem aus wirtschaftlicher Sicht positiv auf die weitere Entwicklung der Stadt aus. Als Treffpunkt für alle leistet der Stadtsaal einen wesentlichen Beitrag für die städtische Gemeinschaft.

Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.



Aktuell seit 1978

Stadthalle beschlossen. Die damals vorgesehene Bauteile war Teil eines Gesamtkonzeptes Bleicheareal.

Entwicklungsprozess

Mit der Frage eines Stadtsaalbaus beschäftigten sich Bürgerschaft und Behörden der Stadt Wil seit 17 Jahren. Das Projekt Stadtsaal durchlief während dieser Zeit einen intensiven Entwicklungsprozess. Zum öffentlichen Thema wurde die Realisierung eines Stadtsaales im März 1978, als der Schwanensaal geschlossen wurde.

Bürgerversammlungen

Im April 1978 beauftragte die Bürgerschaft den Gemeinderat, das Stadtsaalproblem an die Hand zu nehmen. Zwei Jahre später wurde an der Bürgerversammlung die Durchführung eines öffentlichen Wettbewerbes für eine

1992 sagte Volk nein

Im Oktober 1991 bewilligte das Gemeindeparlament zur Ausarbeitung eines Detailkonzeptes für einen Stadtsaal auf der Alleewiese den beantragten Projektionskredit mit grossem Mehr. Bei einer Stimmbeteiligung von 80 Prozent lehnten die Stimmberechtigten am 6. Dezember 1992 den für den Bau eines Stadtsaales auf der Alleewiese erforderlichen Nettokredit von rund 23 Mio. Franken mit einer Differenz von lediglich 285 Stimmen jedoch ab.

Zielvorgabe

Aufgrund der Bedürfnisabklärung anlässlich der Volksabstimmung im Dezember 1990 und dem Standortentscheid der Bürgerschaft im März 1991 hat sich der Stadtrat anfangs 1993 für die Wiederaufnahme der Projektierung entschieden. Die Zielvorgabe war, mit einem modifizierten und kostengünstigeren Stadtsaal den neugestalteten Bahnhofplatz städtebaulich optimal zu ergänzen.

Zusammenarbeit

Angesichts des sehr komplexen Bauprojektes mit verschiedenen Beteiligten - Ortsbürgergemeinde, Wiler Parkhaus AG, Drittnutzerin und Stadt - hat der Stadtrat die Zusammenarbeit mit einer Generalunternehmung (GU) angestrebt. Die positiven Erfahrungen beim Bau des Parkhauses Bahnhof bestärkten ihn in dieser Absicht.

Stadtsaalfrage ab 1993

GU-Wahlentscheid

In Respektierung der städtischen Zielvorgabe und auf der Basis des Stadtsaalprojektes 1992 des Architektenteamspeares Monika und Martin Jauch-Stolz, Luzern, haben verschiedene Generalunternehmungen Offerten eingereicht. Die Wahl fiel auf die HRS Hauser Rutishauser Suter AG, St. Gallen.

Drittnutzung

Während der Projektierungsphase bewarb sich die Wiler Nachrichten AG als Besitzerin der beiden Wiler Kinos für eine Drittnutzung mit Kinos innerhalb des Stadtsaalkomplexes. Aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte und aus Gründen der Kostenoptimierung entschied sich der Stadtrat für eine Zusammenarbeit. Die Drittnutzerin ging die Verpflichtung ein, sich anteilmässig an den Projektierungs- und Baukosten zu beteiligen.

Bedürfnisfrage bejaht

1987 lehnte die Bürgerschaft an der Urne einen Projektionskredit zur Ausarbeitung eines Detailprojektes für einen Stadtsaal mit Parkanlage auf der Alleewiese ab. Im Dezember 1990 bejahten die Stimmberechtigten das generelle Bedürfnis für einen Stadtsaal und gaben im Rahmen einer Grundsatzabstimmung dem Standort Alleewiese gegenüber dem Bleicheareal den Vorzug. Anlässlich der Volksabstimmung im März 1991 entschied sich der Souverän definitiv für den Standort Alleewiese.



Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.

Stadt entscheidet

Trotz garantierstem Kostendach verpflichtet sich die HRS vertraglich, die Arbeiten nach den Submissionsrichtlinien der Stadt Wil zu vergeben. Die Offerteingaben erfolgen an die Stadt, die auch die Öffertöffnungen vornimmt. Der Entscheid über die Arbeitsvergebung liegt bei der Stadt.

Kostendach garantiert

Die HRS Hauser Rütishauser Suter AG als Generalunternehmung übernimmt für den Bau des Stadtsaales die Verantwortung für Preis, Qualität und termingerechte Realisierung. Sie ist gegenüber der Stadt in allen baulichen Anliegen alleinige Ansprechpartnerin. Darüber hinaus garantiert sie der Stadt ein verbindliches Kostendach bis Bauvollendung.

Koordination

Die Zusammenarbeit mit der Generalunternehmung wird sich beim Bauvorhaben Stadtsaal - Stadt und Drittnutzerin bilden die gemeinsame Bauherrschaft-vorteilhaft auswirken. Die HRS entlastet mit ihrem professionellen Bau- und Kostenmanagement die verwaltungsinterne Infrastruktur. Zudem trägt sie die Verantwortung für die ganze Koordination mit dem privaten Investor.

Bildung von Baulosen

Trotz gemeinsamer Bauherrschaft werden für einzelne Arbeitsgattungen, die bautechnisch teilbar sind, separate Baulose für Stadtsaal und Kino gebildet. Die Arbeitsaufschreibung erfolgt getrennt, wobei für die Baulose Kino die städtischen Submissionsrichtlinien nicht angewendet werden. Sowohl der Stadt als auch der Drittnutzerin steht das alleinige Entscheidungsrecht bei der Arbeitsvergebung ihrer Baulose zu. Der Stadt dürfen

durch die Losbildung keine finanziellen Nachteile erwachsen. Die Bildung von Baulosen hat zudem keinen Einfluss auf den Kostenverteilsschlüssel.

Kein Kostenrisiko

Das Risiko einer Überschreitung des garantierten Kostendaches trägt die Generalunternehmung und nicht die Stadt. Bei einer allfälligen Unterschreitung des Kostenvoranschlages partizipiert die Stadt zur Hälfte. Innerhalb sechs Monate nach Bauvollendung legt die HRS eine detaillierte und offene Abrechnung vor. Die gebildeten Baulose werden separat ausgewiesen.

Gesamtpaket

Die gemeinsame Realisierung des Stadtsaales mit integrierten Kinos durch die öffentliche Hand und eine private Trägerschaft erfordert eine straffe, gut organisierte Bauleitung. Die Stadt kann auch in bezug auf die personelle Besetzung der Baustellenverantwortlichen massgeblich Einfluss nehmen.



- 1 Alleebrakt
- 2 Saalbrakt
- 3 Bühnenbrakt
- 4 Eingang Stadtsaal
- 5 Eingang Restaurant
- 6 Eingang Kinos
- 7 Westpark
- 8 Alleebrakthaus
- 9 Einfahrt Parkhaus
- 10 Bushof
- 11 Bahnhof SBB
- 12 Bahnhof FV-Bahn
- 13 Weststrasse
- 14 Obere Bahnhofstrasse
- 15 Notkerstrasse
- 16 Gallusstrasse



Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.

Stadtsaalprojekt 1995

Zentraler Standort

Die unmittelbare Nähe zum SBB- und Frauenfeld-Wil-Bahn-Bahnhof, zu den übrigen öffentlichen Verkehrsmitteln, zum Parkhaus und zur Personenunterführung sowie die zentrale Lage in bezug auf das Einkaufszentrum, die Schul-, Sport- und Freizeitanlagen schaffen für den Stadtsaal auf der ehemaligen Allee wiese optimale Rahmenbedingungen. Mit dem Bau eines Stadtsaales wird diese städtebaulich bedeutsame Lage durch einen gesellschaftlichen und kulturellen Treffpunkt noch aufgewertet.

Drei Trakte

Sowohl ästhetisch als auch städtebaulich bildet das Gesamtprojekt Stadtsaal eine ideale Ergänzung zum neugestalteten Bahnhofplatz und zur Allee. Das gegenüber 1992 modifizierte und redimensionierte Stadtsaalprojekt 1995 gliedert sich nach wie vor in einen Allee-, Saal- und Bühnentrakt.

Äussere Erscheinung

Der Allee trakt verläuft parallel zur Allee und weist gegenüber dem Projekt 1992 einen grösseren Abstand zum Allee schulhaus auf. Der Bühnentrakt begrenzt den Bau gegen Westen. Dazwischen befindet sich der Saal trakt, in dem nebst dem Saal auch das Tagesrestaurant, kombinierbare Konferenzräume und die vier Kinos angeordnet sind. Die Freitreppe zum Westpark verläuft entlang der nördlichen Saal traktfassade. Allee- und Bühnentrakt werden mit einer verputzten Aussenisolierung versehen. Für die Verkleidung des Saaltraktes wird Faserzement verwendet.

Erdgeschoss

Der Haupteingang zum Stadtsaal befindet sich im südlichen Teil des Allee traktes gegen die Allee hin gerichtet. Durch den Haupteingang werden im Erdgeschoss das Restaurant mit 100 Plätzen und das Gartenterrasse-Restaurant erschlossen. Die Küche mit den erforderlichen Kühl- und Nebenräumen befindet sich im Bühnentrakt. Zwischen dem Stadtsaal-Haupteingang und dem Restaurant ist das Verkehrsbüro geplant.

Saalgeschoss

Im ersten Obergeschoss befinden sich Saal und Bühne. Mit Konzertbestuhlung bietet der Saal Platz für 640 Personen, mit Bankettbestuhlung für 440. Unter Einbezug des östlichen und südlichen Foyers ist das Angebot auf rund 800 oder 500 Plätze erweiterbar. Im südlichen Teil des Saal- und Allee traktes sind das Vereins-/Saaloffice und vier Konferenzräume untergebracht.

Konferenzräume

Drei dieser vier Räume können zu einem Kleinsaal mit 70 Bankettplätzen zusammengelegt werden. Unter Einbezug des Foyers Süd beträgt dieses Angebot 100 Plätze. Der vierte Raum mit 60 Bankettplätzen befindet sich im abgerundeten Kopfbau des Allee traktes. Garderoben und Toilettenanlagen sind im nördlichen Teil des Allee traktes angelegt.

2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss des Bühnentraktes befinden sich Einzelgarderoben sowie ein Bühnen- und Requisitenlager. Projektions- und Audiotechnikeinrichtungen sowie die dazu erforderlichen Requisiten sind im östlichen Teil des Saaltraktes geplant.

Ueber ein 3. Obergeschoss verfügt einzig ein Teil des Bühnentraktes. In unmittelbarer Nähe zu den drei Abluftkaminen, die am jetzigen Standort bleiben, wird dort die Lüftungszentrale untergebracht.

Untergeschoss

Nebst den haustechnischen Installationen finden im Untergeschoss Kühl- und Lagerräume für den Restaurantbetrieb und für die Vereine Platz. Im weiteren befinden sich hier die Personalgarderoben sowie die Bühnensammelgarde robe.

Erschliessung

Das Erdgeschoss ist vom Parkhaus aus mit einem Lift erreichbar. Das Saalgeschoss ist mit einem Lift und mit der Haupttreppe erschlossen. Saal und Bühne sind durch einen Warenlift mit 3'200 kg Tragkraft erschlossen. Sperrige Güter können von der Westseite des Bühnentraktes durch ein Schiebtor

oder aus dem Westpark über die Freitreppe ins Stadtsaalgebäude geschafft werden. Der Personenlift im Südwesten des Bühnentraktes ist im Erdgeschoss von aussen zugänglich.

Kinobetrieb

Die Wiler Nachrichten AG wird im Erdgeschoss des Saaltraktes ein Multiplexkino im Stockwerkeigentum erstellen. Geplant sind vier unterschiedlich grosse Kinos. Wie der Stadtsaal werden auch die Kinos von der Allee her erschlossen. Der separate Kinoeingang befindet sich im nördlichen Bereich des Allee traktes. Die getrennt angeordneten Ein-/Ausgänge gewährleisten eine unabhängige Nutzung des Stadtsaales und der Kinos.

Parkplatzangebot

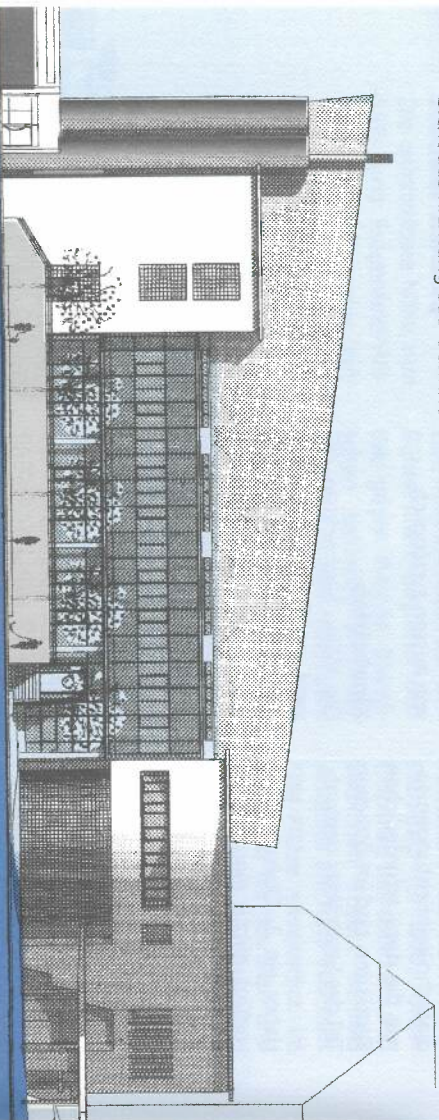
Die 430 Parkplätze, die im Parkhaus Bahnhof zur Verfügung stehen, werden von den SBB- und Einkaufskunden vorwiegend werktags und tagsüber beansprucht. Stadtsaal- und Kinobesucher finden somit abends und an den Wochenenden im Parkhaus Bahnhof das erforderliche Parkplatzangebot vor.

Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.



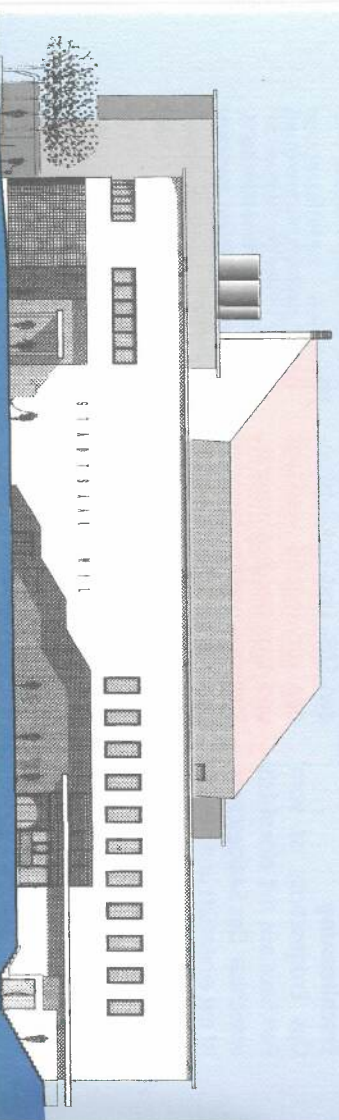
Süd

Sicht aus Richtung SBB-Bahnhof

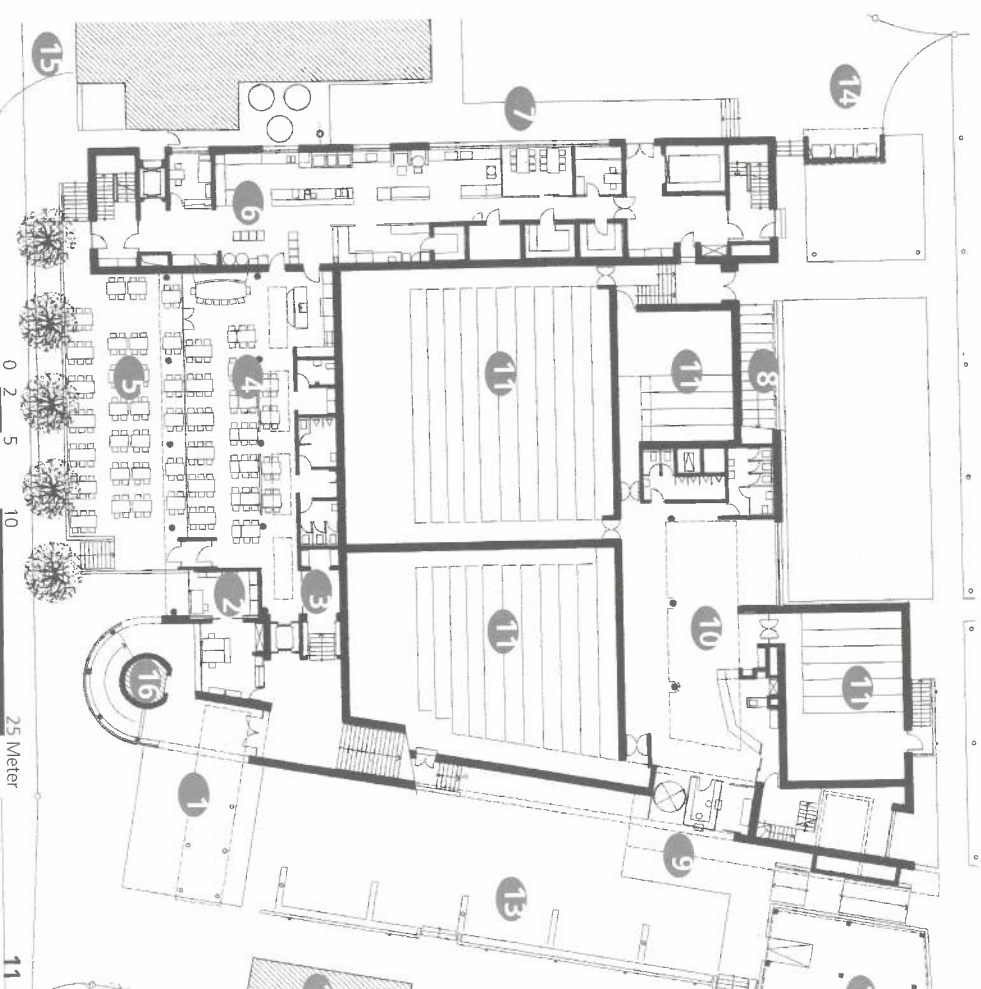


Ost

Sicht aus Richtung Allee



- | | |
|----------------------------------|---------------------------|
| 1 Eingang Stadtsaal | 9 Eingang Kinos |
| 2 Verkehrsbüro | 10 Foyer Kinos |
| 3 Zugang Restaurant | 11 Kinosäle 1-4 |
| 4 Restaurant | 12 Velounterstand |
| 5 Gartenterrasse Restaurant | 13 Abstellplätze Mofas |
| 6 Küche mit Kühl-/Nebenräumen | 14 Abstellplatz Container |
| 7 Anlieferungsrampe | 15 Einfahrt Parkhaus |
| 8 Freitreppe zum Foyer Stadtsaal | 16 Aufgänge Parkhaus |



Stadt Wül

Erdgeschoss

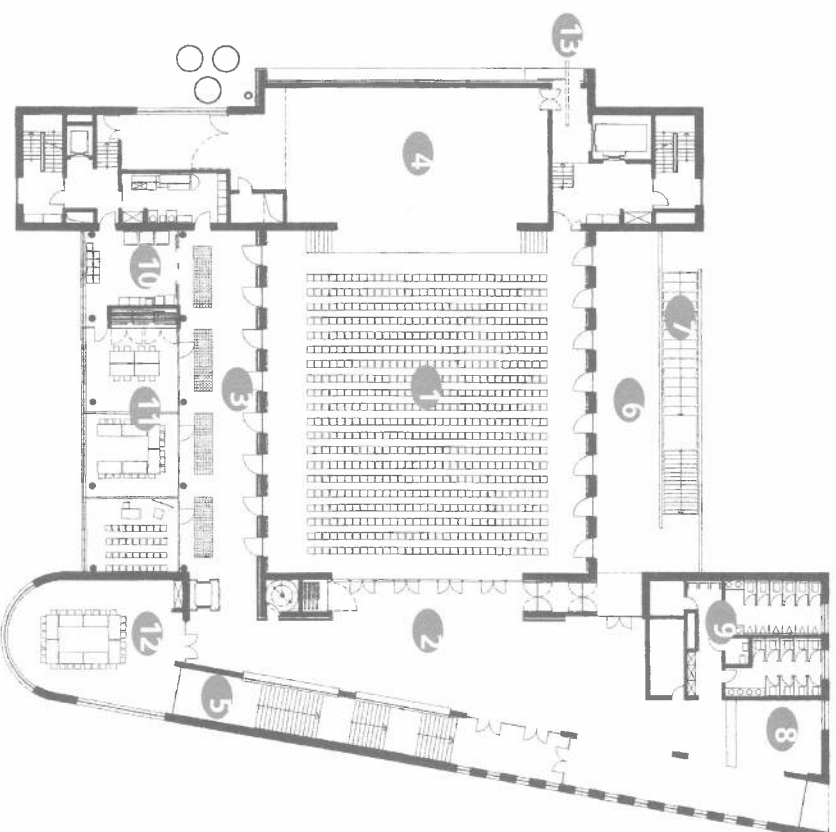
0 2 5 10

25 Meter

11

1. Obergeschoss

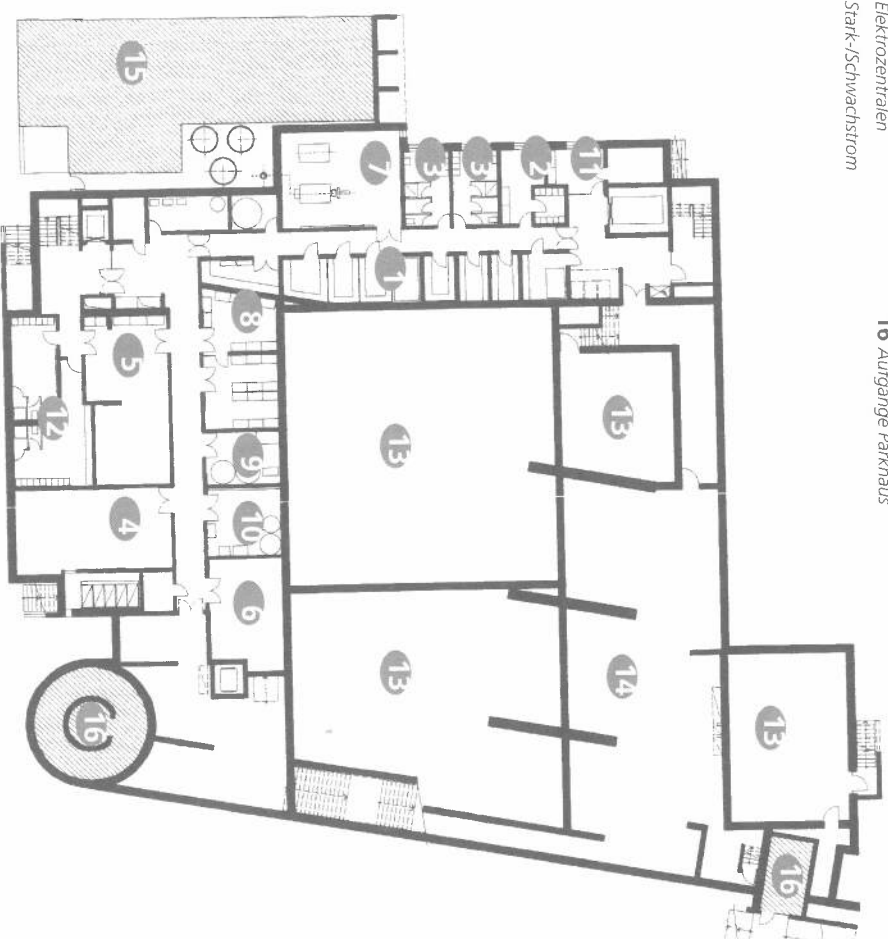
- 1 Stadsaal (Konzertbestuhlung)
- 2 Foyer Ost
- 3 Foyer Süd
- 4 Bühne
- 5 Luftraum über Hauptaufgang
- 6 Terrasse Saal
- 7 Freitreppe zum Westpark
- 8 Garderoben
- 9 Toiletten
- 10 Saaloffice mit Abwäscherei
- 11 Konferenzräume 1-3 (variabel unterteilbar)
- 12 Konferenzraum 4
- 13 Schiebtor Anlieferung Stadsaal



0 2 5 10 25 Meter

Untergeschoss

- 1 Kühl-Lagerräume Küche
- 2 Lingerie
- 3 Personalgarderoben
- 4 Lager Möbel/Geschirr
- 5 Lager Vereine (separat zugänglich)
- 6 Lager disponibel
- 7 Heizzentrale
- 8 Elektrozentralen
- 9 Klima-/Kälteanlage
- 10 Sanitärverteilraum
- 11 Werkstatt Hauswart
- 12 Sammelgarderoben Bühne
- 13 Hohlräume unter Kinosaal
- 14 Hohlraum unter Kinofoyer
- 15 Einfahrt Parkhaus
- 16 Aufgänge Parkhaus



0 2 5 10 25 Meter

Vereinsleben

Gemeinschaft erfahren

Vereine erfüllen gesellschaftspolitisch eine wertvolle und wichtige Aufgabe. Die Wiler Vereine sollen sich auch in Zukunft ihren Bedürfnissen entsprechend entfalten können. Dabei sollen sich die zahlreichen und unterschiedlich grossen Vereine noch vermehrt und unter optimalen Voraussetzungen der Bevölkerung präsentieren und diese über Ziel und Zweck ihrer Gemeinschaft informieren können.

Bedürfnisgerecht

Den Bedürfnissen der knapp 200 Wiler Vereine wird im Stadsaalprojekt 1995 mit dem Raumprogramm und dem Gastronomekonzept besonders Rechnung getragen. Sowohl der Stadsaal als auch die vier Konferenzräume schaffen die räumliche Voraussetzung für Vereinsveranstaltungen und Versammlungen mit Vermöglichkeit für maximal 550 Personen.

Selber wirtten

Den Vereinen wird die Möglichkeit geboten, im Saalgeschoss - im Stadsaal oder in den Kleinsälen - selbst zu wirtten. Dazu steht ihnen das Saaloffice mit den notwendigen Apparaten für Regeneration, Warmhaltung und Fertigzubereitung der Speisen zur Verfügung. Dem Saaloffice ist eine Abwäscherei angegliedert.

Eigene Infrastruktur

Um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten, werden zwischen dem Vorraum zur Abwäscherei, dem Officerraum und dem westlichsten Konferenzraum zwei Flügeltüren eingebaut. Der Küchenbetrieb des Restaurants wird durch die Vereinsnutzung nicht tangiert. Im Untergeschoss wird den Vereinen ein Lageraum für ihr Inventar bereithalten.

Vorzugsstellung

Der Stadsaal wird primär den Vereinen, Gruppierungen, Organisationen und Institutionen von Wül das für ihre Gemeinschafts- und Gesellschaftsanlässe notwendige Raumangebot mit der Möglichkeit des Selbstwirtens bieten. Gegenüber auswärtigen Saalmietern wird den ortsansässigen Vereinen eine Vorzugsstellung eingeräumt.

Saalreglement

Parallel mit der Detailprojektion soll mit den einheimischen Vereinen und anderen Institutionen ein Saalbenutzungsreglement erarbeitet werden, das unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Stadsaalbetriebes - deren Eigenaktivitäten unterstützt und fördert.

Optimiertes Konzept

Das Betriebskonzept für die Gastronomie im Stadsaal wurde gegenüber dem 92er-Projekt in bezug auf Raumprogramm, Bauweise, Betriebsseinrichtungen und Arbeitsabläufe optimiert. Es basiert auf dem Tagesrestaurant im Erdgeschoss sowie dem Stadsaal und den vier Konferenzräumen im 1. Obergeschoss.

Saalbewirtschaftung

Das im Saalgeschoss angeordnete Office mit der separaten Abwäscherei bildet die infrastrukturelle Grundlage für die Saalbewirtschaftung. Bei Grossanlässen kann das Office unter Einbezug des südlichen Foyers für den Einsatz eines mobilen Getränk- und Schöpffuhrs erweitert werden.

Zusätzlich gewährleisten mobile Schöpfstationen in allen vier Saalecken eine gleichzeitige Bedienung der Gäste. In betrieblicher und personeller Hinsicht kann damit für die unterschiedlichsten Anlässe das jeweils zweckmässigste Angebot bereitgestellt werden.

Pachtertrag

Basierend auf einer betriebswirtschaftlichen Analyse kann aus heutiger Sicht bei einem jährlichen, umsatzbezogenen Pachtzins von acht bis neun Prozent in den ersten drei Betriebsjahren ein jährlicher Pachtertrag von rund 200'000 Franken erwartet werden.

Gastronomiebetrieb

Der Stadsaalbetrieb wird für die Stadt keine Defizitbezüge verursachen. Je nach Geschäftsgang kann in späteren Jahren ein Nettoertrag als Deckungsbeitrag an die Abschreibungsquote geleistet werden.

Pächterwahl

Der Erfolg des Stadsaalbetriebes wird massgeblich von der Person des künftigen Pächters abhängig sein. Eine sorgfältige und seriöse Pächterwahl beansprucht erfahrungsgemäss einhalb bis zwei Jahre. Der Stadtrat wird sich dieser wichtigen Angelegenheit frühzeitig annehmen. Gefragt ist ein unternehmerisch denkender Pächter, der einen auf Akquisition ausgerichteten Geschäftsführungsstil wahrnimmt.



Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.

Anlagekosten

Stadtsaal für 16,9 Mio.

Die der Wertquotenaufteilung unterliegenden Kosten betragen total 16,7 Mio. Franken. Für die Stadt ergibt sich damit ein Anteil von 13,1 Mio. Franken (78,52 Prozent). Hinzu kommen 3,8 Mio. Franken für Betriebsseinrichtungen und Ausstattungen. Die Gesamtkosten betragen für den Stadtsaal 16,9 Mio. Franken. Für die Drittnutzerin ergibt sich ein Kostenanteil von 3,6 Mio. Franken (21,48 Prozent). Die Aufwendungen für die bauliche Ausgestaltung der Kinos hat die Drittnutzerin selbst zu finanzieren.

Wertquoten

Die Kostenaufteilung zwischen der Stadt und der Wilier Nachrichten AG als künftige Stockwerkeigentümer basiert auf einer Wertquotenberechnung.

Für den Stadtsaal ergibt sich eine Wertquote von 78,52 Prozent, für die Kinos eine solche von 21,48 Prozent. Mit Ausnahme der Betriebs-einrichtungen und der Ausstattungen unterliegen alle Baukostenpositionen (BKP) dieser Wertquotenaufteilung.

Der Kostenvorschlag basiert auf dem Preisstand per 1. Januar 1995, unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer.

Einsparungen

Ein Teil der Anlagekosten entsteht unabhängig davon, ob der Stadtsaal allein oder ergänzt durch eine Drittnutzung mit eigener Trägerschaft erstellt wird. Gegenüber einer alleinigen Trägerschaft der Stadt resultieren Einsparungen von rund 1,5 Mio. Franken.

Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgeltlich beziehen.

Die Anlagekosten verteilen sich entsprechend der Wertquotenanteile wie folgt:

BKP	Arbeitsgattung	Anteil Stadtsaal 78,52 %	Anteil Kino 21,48 %
0	Grundstück-Erschliessung und Vorleistungen	944'000.—	258'200.—
1	Vorbereitungsarbeiten	337'600.—	92'300.—
2	Gebäude	11'011'800.—	3'012'400.—
4	Umgebung	347'800.—	95'100.—
5	Nebenkosten	488'200.—	133'500.—
Total exkl. Betriebsseinrichtungen und Ausstattung		13'129'400.—	3'591'500.—
3	Betriebsseinrichtungen	2'865'100.—	exkl.*
9	Ausstattung	939'400.—	exkl.*
Total		16'933'900.—	3'591'500.—

* Ausbau der Kinos erfolgt direkt durch den Bauherrn

Projektkredit

Die Wilier Nachrichten AG hat sich im Verhältnis ihrer Wertquote auch an den Projektierungskosten beteiligt. Für die Projektierung eines redimensionierten Stadtsaales hat das Gemeindeparlament 1994 - zusätzlich zu dem aus dem 92er-Projekt noch verfügbaren Restbetrag von rund 50'000 Franken - einen Kredit von 150'000 Franken bewilligt.

Nettokredit

Nach Bezug der Vorfinanzierung Stadtsaal von 96'200 Franken beträgt der zu bewilligende Nettokredit gerundet Fr. 16'838'000.—. Diese Investitionskosten sollen während 25 Jahren ab 1999 jährlich mit einer Quote von 680'000 Franken amortisiert werden.

Finanzplan

In der Planungsperiode 1995 bis 1999 sind Nettoinvestitionen von 52,6 Mio. Franken geplant. Der Stadtsaal nimmt mit rund 16 Mio. Franken eine bedeutende Position ein. Im Finanzplan sind jedoch auch andere wichtige Investitionen wie Parkhaus Viehmarktplatz, Fussgängerzone Obere Bahnhofstrasse, Schulbauten, Sportanlagen, ARA-Ausbau usw. berücksichtigt.

Steuerfuss bleibt gleich

Die finanzpolitische Zielsetzung lautet unverändert, dass die Nettoschuld bis Ende 1999 maximal 200 Prozent der Einfachen Steuer betragen darf. Aus heutiger Sicht können sämtliche dem Entwicklungs- und Nachholbedarf zugeordneten Investitionsvorhaben unter Einhaltung dieser Zielsetzung mit einem unveränderten Steuereffluss von 124 Prozent realisiert werden.

Finanzierung

Gesunde Finanzlage

Im Wissen um die kurz- und mittelfristigen Investitionen kann sich Wil diesen Stadtsaal leisten. Angesichts der Entwicklung der finanziellen Situation beim Bund und bei einem Grossteil der Kantone und Gemeinden darf die Finanzlage der Stadt nach wie vor als gesund bezeichnet werden.

Baufträge

Der Bau des Stadtsaales wird in den Jahren 1997 und 1998 ein beträchtliches Bauvolumen auslösen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Bauhaupt- und -nebengewerbe geleistet.

Ortsbürgergemeinde

Ortsbürger sagen ja

Der Ortsbürgerrat unterstützt das Staatsaalprojekt 1995 und räumt der Stadt Wil und der Wiler Nachrichten AG als Bauberechtigte ein selbständiges und dauerndes Baurecht bis 31. Dezember 2094 ein. Die Ortsbürgerschaft hat am 3. Juli 1995 anlässlich einer ausserordentlichen Ortsbürgerversammlung den Baurechtsvertrag genehmigt.

Kein Verkauf

Die Ortsbürgergemeinde Wil ist Eigentümerin der Allee- wiese. Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Zur Sicherstellung der jährlichen Einnahmen basiert die Bodenpolitik der Ortsbürger- gemeinde darauf, Grund- eigentum nicht zu veräus- sern, sondern primär im Baurecht abzugeben.

Baurechtsvertrag

Mit der Baurechtsseinräu- mung werden die Stadt Wil und die Drittnutzerin befügt, in Ergänzung zum unterirdi- schen Parkhaus einen Stadt- saal mit Kinos zu erstellen. Die Bauberechtigten ver- pflichten sich, zusammen mit der Wiler Parkhaus AG Stockwerkeigentum zu be- gründen und - basierend auf der Wertquotenberechnung - die zur ausschliesslichen Nutzung, Verwaltung und baulichen Ausgestaltung bestimmten Gebäudeteile den Vertragspartnern zu Sonderrecht zuzuweisen. Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer wer- den in einem Reglement festgehalten.

Baurechtszins reduziert

Basierend auf den Wert- quoten wird der jährliche Baurechtszins anteilmässig zwischen der Stadt und der Drittnutzerin aufgeteilt. Der Anteil der Stadt beträgt Fr. 80'896.—, derjenige der Wiler Nachrichten AG Fr. 22'130.—. Die Ortsbürger- gemeinde erlässt der Stadt den Baurechtszins bis zur Hälfte mit der Auflage, dass die Stadt weiterhin das Betriebsdefizit der Tonhalle hälftig finanziert.

Zwei Lesungen

Das Gemeindeparlament hat die Vorlage des Stadt- rates am 1. Juni und 6. Juli 1995 in zwei Lesungen be- raten. Grossmehrheitlich be- trachten die vorbereitende Kommission und das Par- lament die Notwendigkeit eines Stadtsaals auf der ehe- maligen Allee- wiese. Das Staatsaalprojekt 1995 wur- de von einer grossen Mehrheit des Parlamentes für gut befunden.

Vorteile

Zu Fragen und Diskussionen Anlass gab die Zusammen- arbeit mit einer General- unternehmung. Eine grosse Mehrheit attestierte dieser Lösung wesentliche Vorteile. Die Stadt brachte ihre politi- schen Interessen ab Beginn der Wiederaufnahme der Projektierung in die Planung ein. So akzeptiert die Ge- neralunternehmung trotz garantiertem Kostendach auch die Arbeitsvergebungs- richtlinien der Stadt Wil.

Ergänzungen

Den von der vorbereitenden Kommission beantragten Ergänzungen wurde mit grossem Mehr zugestimmt. Neu ist der Personeneift im südwestlichen Bereich des Erdgeschosses auch von aus- sen zugänglich. Im Bereich Saal- office, Abwäscherei, westlichster Konferenzraum

werden zwei Flügeltüren er- stellt. Schliesslich soll mit mobilen Abschirmungswän- den der Saal optisch unter- teilt werden können. Die Mehrkosten für diese Ergän- zungen betragen 47'200 Franken.

Künstlerischer Schmuck

In der ersten Lesung wurde einem Antrag der SP- Fraktion zugestimmt, den Baukredit um einen Prozent zu erhöhen und den Mehrbetrag für künstleri- sche Gestaltung zu verwen- den. In der zweiten Lesung wurde das Thema «Kultur- prozent» nochmals aufge- griffen. Zustimmung fand schliesslich der Vorschlag, den Beitrag für die künstleri- sche Gestaltung nicht mit dem Baukredit Staatsaal zu koppeln. Für die künstleri- sche Gestaltung - innen und/oder aussen, allenfalls unter Berücksichtigung der künstlerischen Gestaltung des Bahnhofplatzes - soll dem Parlament separat Bericht und Antrag gestellt werden. Der Stadtrat wird diesbezüglich innert nützlich- er Frist handeln.

430 Parkplätze

Diskutiert wurde die Frage des bestehenden Parkplatz- Angebotes. Die grosse Mehr- heit teilte die Meinung des Stadtrates, dass mit den 430 bewirtschafteten Parkplät-

Gemeindeparlament

zen im Parkhaus Bahnhof genügend Parkplätze ange- boten werden können. Zu- dem sei der Stadttaal opti- mal an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und für den Zweiradverkehr seien zusätzliche Abstell- plätze projektiert. Die be- stehende Parkplatzbewirt- schaftung im Westquartier wird in zeitlicher Hinsicht angepasst.

Parlament sagt ja

Mit 29 Ja zu 5 Nein und 1 Enthaltung genehmigte das Parlament Bauprojekt und Kostenvoranschlag für einen Staatsaal am Bahnhofplatz sowie den Baurechtsvertrag mit der Ortsbürgergemein- de. Mit den gleichen Stim- menzahlen wurde dem beantragten Nettokredit von Fr. 16'838'000.— zuge- stimmt.



Wer sich zusätzlich informieren will, kann die Vorlage des Stadtrates an das Gemeindeparlament bei der Stadtkanzlei im Rathaus unentgelt- lich beziehen.