

Grösstes Ostschweizer Einkaufszentrum als Wegbereiter für das Stadion in St. Gallen



Modellaufnahme
Stadion St. Gallen
(Quelle: VCS St. Gallen/
Appenzell)

Auch in St. Gallen sollen es private Investoren richten: Die Kombination von Einkaufszentrum und Stadion verspricht, dass der FC St. Gallen scheinbar «gratis» zu einem neuen Fussballstadion kommt. Der Bau des dereinst grössten Einkaufszentrums in der Ostschweiz in einemverkehrlich bereits stark belastetem Raum führt aber auch zu entsprechenden Problemen.

Eines scheint klar: Der FC St. Gallen kann in der Region auf eine treue Anhängerschaft zählen. Das bestehende Stadion Espenmoos ist den Anforderungen an ein Fussballstadion nicht mehr gewachsen. Bereits in den 80er Jahren wurde über den Bau eines Stadions im Westen der Stadt abgestimmt, dieses aber von der Bevölkerung verworfen. Das Espenmoos wurde dann mit kleineren Reparaturen und Renovationen notdürftig über Wasser gehalten. In dieser Situation suchte eine Gruppe im Umkreis des FC St. Gallen eine Lösung und sie wurde 1999 fündig: Im Westen der Stadt besitzen Stadt und Kanton ein Grundstück beim Autobahnanschluss Winkeln, welches für eine Realisierung eines Stadions mit kommerzieller Mantelnutzung geeignet schien. Die Idee verfiel, zumal der FC St. Gallen erst kurz vorher den Meistertitel holte. Auch die Behörden von Stadt und Kanton signalisierten Zustimmung: Einerseits konnte so eine öffentliche Aufgabe billig an die Privaten abgegeben werden, andererseits versprach der Landhandel gar Gewinn: Die insgesamt rund 50 000 m² sollten für einen reduzierten Verkaufspreis von CHF 150.–/m² an die neu gegründete Stadion AG verkauft werden. Für den Bau des mit dem Stadion verbundenen Einkaufszentrums war eine Umteilung des Areals von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Gewerbe-

zone nötig: Die Bevölkerung der Stadt St. Gallen stimmte 1999 der Umzonung zu, ohne dass der genaue Umfang der Planung schon bekannt war.

Grösstes Einkaufszentrum der Ostschweiz

Inzwischen wissen wir Mehr: Der vorliegende Gestaltungsplan rechnet mit Verkaufs- und Freizeitflächen von rund 44 000 m². Somit kann ein Einkaufszentrum erstellt werden, welches doppelt so gross ist wie der Rheinpark in St. Margrethen; das bisher grösste Einkaufszentrum der Ostschweiz. Als Investoren treten die IKEA AG und die Jelmoli SA auf. Der örtliche Generalunternehmer HRS übernahm die Planung des auf rund CHF 280 Mio. geschätzten Baus. Da die berechneten Kosten für das Fussballstadion mit Platz für 18 000 Zuschauer auf dem Dach des Einkaufszentrums – ursprünglich auf CHF 25 Mio. geschätzt – inzwischen auf total CHF 63 Mio. gestiegen sind, musste Stadt und Kanton das Land nun gratis zur Verfügung stellen. Die offiziellen Kostenbeteiligung von Kanton und Stadt für die Landabgabe beträgt CHF 9,5 Mio. des Kantons und CHF 3,8 Mio. der Stadt für einen eingesetzten Landpreis von Fr. 300.–/m². Die Stadion AG verkauft das Land für CHF 42,7 Mio. oder CHF 850.–/m² an die Investoren weiter. Die Promotoren rechnen damit, dass bei durchschnittlichen 12 000 Zuschauern und bei durchschnittlichen Eintrittspreisen von CHF 43.– der Betrieb und Unterhalt des Stadions finanziell gewährleistet werden kann. Die Finanzierung des Stadions ist, mit Ausnahme des Landverkaufs und der Beiträge der öffentlichen Hand, ungesichert. Etwa ein Viertel der erforderlichen Mittel (über CHF 13 Mio.) sind nicht verbindlich abgesichert. Mindestens CHF 9 Mio. müssen über Kredite finanziert werden.

► **Andreas Bernhardsgrütter,**
Siedlungsplaner HTL/FSU,
Verkehrsplaner SVI

Der Autor hat sich als Vorstandsmitglied der VCS Sektion St. Gallen/Appenzell und als Co-Präsident der Unabhängigen St. Gallen kritisch mit der Planung auseinandergesetzt.

Résumé

Le plus grand centre commercial de Suisse orientale – un pionnier pour le stade de St-Gall

Le stade actuel du FC St-Gall ne répond plus aux exigences posées à un nouveau stade de football. Il est prévu de réaliser un nouveau complexe (18 000 spectateurs) avec activités commerciales annexes (44 000 m² – le plus grand centre commercial de Suisse orientale) sur un terrain situé près de la jonction d'autoroute Winkeln. La ville et le canton doivent vendre la parcelle (environ 50 000 m²) à la nouvelle société Stadion SA au prix de Frs. 300.–/m². Cette société revendra ensuite le terrain à des investisseurs pour Frs. 850.–/m². Les promoteurs font le calcul suivant: une fréquentation moyenne de 12 000 spectateurs et un prix d'entrée de Frs. 43.– permettront d'assurer financièrement l'exploitation et l'entretien du stade.

Le centre commercial et le stade généreront, selon l'EIE, un trafic de 16 000 véhicules par jour. Ces derniers devront traverser une zone déjà très chargée, comportant de nombreux centres commerciaux et de loisirs. Des investissements dans le réseau routier local seront inévitables afin d'assumer l'augmentation du trafic prévue: Frs. 54 à 58 mio pour l'aménagement de la jonction d'autoroute et Frs. 3 mio pour la route cantonale. Le problème se reportera toutefois sur l'autoroute, qui est déjà à la limite de ses capacités avec ses 60 000 véhicules par jour. Le choix du site s'est effectué en fonction du nœud d'autoroute. Mais ce lieu est mal desservi par les transports publics. En 2001, le nouveau plan directeur a été accepté. Il édicte des dispositions claires pour les lieux d'implantation des centres commerciaux et de loisirs: en dehors des centres urbains, les activités qui répondent à des besoins de base ou qui sont importantes pour les centres ne peuvent occuper plus de 10% de la surface utile disponible. Cependant, la planification du stade passe outre cet obstacle. La surface commerciale totale du complexe projeté est environ deux fois plus élevée que l'ensemble des surfaces de vente de la ville de Gossau. Du point de vue de l'aménagement du territoire, l'emplacement et la taille du centre commercial sont donc problématiques. On sait pertinemment que, même lorsque le maître d'ouvrage est privé, des frais considérables pour l'aménagement et l'exploitation de l'infrastructure – occasionnés pourtant principalement par le centre commercial – incombent aux pouvoirs publics. La question de savoir comment le FC St-Gall s'acquittera du loyer du stade et financera son exploitation est encore et toujours ouverte.

Starkes Verkehrsaufkommen – ÖV im Abseits

Die Parkplatzzahl wurde von Kanton und Stadt auf gemessen an der Grösse der Nutzfläche eine relativ tiefe Zahl von 1250 festgesetzt. An Samstagen stehen zusätzliche 200 Plätze zur Verfügung. Für den Fussballbetrieb sollen weitere 3000 Parkplätze bei benachbarten Einkaufszentren und Industriebetrieben genutzt werden. Dies führt nach den Angaben im UVP zu durchschnittlich 16 000 Fahrten pro Tag. Dies in einem schon bis anhin stark belasteten Gebiet mit zahlreichen weiteren Einkaufs- und Freizeitzentren. So sind denn auch bedeutende Investitionen in das Strassennetz geplant: Zwischen CHF 54-58 Mio. kostet der geplante Ausbau des Autobahnan schlusses Winkeln, weitere CHF 3 Mio. der Ausbau der Staatsstrasse (teilweise Beteiligung der Betreiber des Einkaufszentrums). Die erforderlichen Strassenkapazitäten werden damit örtlich geschaffen. Das Problem verlagert sich aber auf die Autobahn: Die Stadtautobahn St. Gallen ist

mit täglich 60 000 Fahrten nahe der Kapazitätsgrenze. Dem Einkaufszentrum und Stadion Winkeln wird die Hälfte der derzeit noch vorhandenen Kapazitätsreserven auf der Stadtautobahn zugestanden.

Der Standort von Stadion und Einkaufszentrum ist auf den Autobahnknoten ausgerichtet. Der öffentliche Verkehr befindet sich hier im Abseits. Das erforderliche ÖV-Angebot muss erst aufgebaut werden. Geplant sind neben der bisherigen Busverbindungen Gossau-St.Gallen weitere Buslinien nach St. Gallen, Abtwil und Herisau. Damit sind jährliche Betriebsdefizite von CHF 1,5 Mio. verbunden. Die Betreiber des Einkaufszentrums haben daran einen Beitrag von CHF 0,5 Mio. zu leisten. Trotz beträchtlichem Aufwand dürfte mit dem Busbetrieb die im UVP vorhergesagten 15% Anteil des öffentlichen Verkehrs an diesem peripherem Standort kaum zu erreichen sein.

Über Richtplanung hinweggesetzt

2001 wurde vom Bundesrat der neue kantonale Richtplan genehmigt, welcher klare Bestimmungen zur Nutzung und Standortvorbereitung von Einkaufs- und Freizeitzentren setzt. Dabei werden an Standorten ausserhalb bisheriger Siedlungszentren (K-Standorte) die grundversorgungs- und zentrumsrelevanten Nutzungen auf maximal 10% der Nutzungsfläche begrenzt. Die vorliegende Planung setzt sich über diese Vorgabe hinweg. Das Einkaufszentrum Stadion dürfte von den unmittelbar benachbarten regionalen Zentren Herisau und Gossau, aber auch von der Stadt St. Gallen erheblich Kaufkraft abschöpfen und deren Zentrumsfunktion beeinträchtigen: die geplanten 37 000 m² Nettoverkaufsflächen ist rund doppelt so gross, wie die gesamten Einkaufsflächen der Stadt Gossau, die mit 17 000 Einwohnern immerhin die drittgrösste Stadt des Kantons ist.

Eine kritische Betrachtung des Projektes wäre notwendig

Aus der Sicht der Raum- und Verkehrsplanung ist der Standort und die Grösse des Einkaufszentrums an der Peripherie – abseits eines Bahnknotens – sehr problematisch. Die Politik liess sich zu blauäugig auf das Vorhaben ein und wurde von dessen Dimensionen überrascht. Bedenken über die negativen Auswirkungen gingen in der durch das Stadion bestimmten Diskussion unter. Unter dem Strich sind für die öffentliche Hand auch bei einer privaten Bauherrschaft beträchtliche Kosten für den Ausbau und Betrieb der Infrastruktur verbunden, welche aber vorwiegend nicht durch den Stadionbetrieb, sondern durch das Einkaufs- und Freizeitzentrum verursacht sind. Wie dereinst der FC St. Gallen die teure Stadionmiete berappen und der Betrieb finanziert werden kann, scheint nach wie vor ungewiss. ■