



**Bilanz-Medienorientierung der Genossenschaft Olma Messen
St.Gallen:**

Neubauprojekt Kongress- und Konferenzgebäude mit Hotel

St.Gallen als Messe- und Kongressstandort: Dringend notwendige Ergänzung der Infrastrukturen

Die tragenden Säulen der Olma Messen St.Gallen sind die Eigenmessen wie OLMA, OFFA, Tier&Technik, Ferienmesse und andere mehr. Ihnen gilt grosse Aufmerksamkeit; sie werden gepflegt und weiter entwickelt. Auch der vor einigen Jahren neu konzipierte Geschäftsbereich CongressEvents St.Gallen arbeitet sehr erfolgreich. CongressEvents St.Gallen generiert mit den durchschnittlich 90 bis 110 Veranstaltungen pro Jahr bereits heute zwischen 10 und 20% des Unternehmensertrages der Olma Messen St.Gallen.

Allerdings kann die heute zur Verfügung stehende Kongress-Infrastruktur den zukünftigen Anforderungen nicht mehr genügen. Vor allem fehlt eine fix eingerichtete Eventhalle mit einer Kapazität von 800 bis 900 Personen bei Konzertbestuhlung. Auch das Angebot an Tagungs- und Sitzungsräumen ist völlig ungenügend. Es gilt, diese Lücke unbedingt zu füllen. Die verfügbaren Räume sind in den Monaten Januar bis Juni und September bis Oktober sehr stark belegt. Die Entwicklung sowohl bei den Messen als auch bei CongressEvents St.Gallen verläuft weit besser als geplant. Ab 2010 wird mangels geeigneter Infrastruktur kein wesentliches Wachstum mehr möglich sein.

Der Kongresstourismus hat für die Ostschweiz eine stark zunehmende Bedeutung. So hat St.Gallen-Bodensee Tourismus diesen Bereich als zweites strategisches Standbein definiert. Diese Ausrichtung wird durch die Empfehlungen im Bericht „Evaluation der kantonalen Tourismuspolitik im Kanton St.Gallen“ noch verstärkt. Die nationale und internationale Marktbearbeitung wird in enger Kooperation mit St.Gallen-Bodensee Tourismus ausgebaut und mit dem Projekt St.Gallen-Bodensee Convention breiter abgestützt. Diese Anstrengungen decken sich mit den Zielsetzungen der Stadt und des Kantons. Die Absichten der IG Standortmarketing St.Gallen zielen in die gleiche Richtung

Studienwettbewerb (1. Stufe)

Die Olma Messen St.Gallen haben mit dem für die Wettbewerbsbegleitung beauftragten St.Galler Büro Strittmatter Partner AG im August 2008 einen Studienwettbewerb ausgeschrieben. Zugelassen waren Fachpersonen und -büros mit Wohn- oder Geschäftssitz in den Kantonen der Olma-Genossenschaft (SG, AR, AI, TG, SH, GL, GR) oder im Fürstentum Liechtenstein. Zudem wurden fünf ausgewiesene Büros aus den Kantonen Zürich, Bern und Basel-Stadt eingeladen. Insgesamt sind 36 Projekte eingereicht worden. Diese wurden im Januar 2009 vom Beurteilungsgremium bewertet. In dieser 1. Stufe wurden in einem anonymen Verfahren die vier Projekte mit dem grössten Potenzial für eine Weiterentwicklung in einer 2. Stufe, dem Studienauftrag, ausgewählt.

Ergebnis aus dem Studienwettbewerb

Das Beurteilungsgremium hatte für die Bearbeitung in der 2. Stufe (Studienauftrag) folgende vier Projekte qualifiziert:

Nr.01	Taurus
Verfasser	Itten + Brechbühl AG, Zürich
Spezialist	Urech Bärtschi Maurer AG, Bauingenieure ETH/SIA/USIC, Zürich
Nr.04	Corner Field
Verfasser	Hutter Nüesch Architekten, Berneck
Spezialisten	Statik Merz Kley Partner GmbH, A-6850 Dornbirn
Landschaft/Verkehr	Martin Klausler Landschaftsarchitekt BSLA, Rorschach
Haustechnik	A-Z Planung AG, Diepoldsau
Nr.27	Schützengarten
Verfasser	Integrale Partner AG, Schaffhausen
Spezialist	Dr. Lüchinger + Meyer, Bauingenieure AG, Zürich
Nr.30	Max
Verfasser	Voelki Partner AG, Architekten, Zürich

Alle vier Projekte erfüllten die von den Olma Messen St.Gallen festgelegten Ziele in hohem Masse. Sie wiesen vor allem unterschiedliche städtebauliche und architektonische Ansätze auf.

Studienauftrag (2. Stufe)

Die vier Projektverfasser wurden eingeladen, je ein Generalplanerteam zu bilden, welche die jeweiligen Projekte zusammen mit Statik, Haustechnik und einer erhöhten Kostengenauigkeit - auf der Basis einer präzisierten Aufgabenstellung - im Dialogverfahren weiter ausarbeitete. Es war die generelle Aufgabe des jeweiligen Generalplanerteams, dem Auftraggeber aufgrund des ausgearbeiteten Projektes und zugehöriger Unterlagen nachzuweisen, dass die wesentlichsten Anforderungen an den Neubau hinsichtlich Städtebau/Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Betrieb sowie zukünftiger Energieeffizienz und Funktion erfüllt werden. Am Schluss hatte das Beurteilungsgremium zusammen mit weiteren Experten zu entscheiden, welches Projekt zur Realisierung vorgeschlagen wird.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium für den Studienauftrag war gleich zusammengesetzt wie beim Studienwettbewerb und bestand aus vier Vertretern und einer Vertreterin der Veranstalterin (inkl. Hotel), fünf neutralen Fachexperten und einer Fachexpertin, alles bekannte Architekten und Architektinnen aus Chur, Zürich und Bern. Sechs Experten der Olma Messen St.Gallen, der Stadtverwaltung St.Gallen, und Fachleute aus den Bereichen Hotel- und Projektentwicklung sowie Stadtplanung wirkten beratend mit.

Raumprogramm

Für die Planung wurde folgendes Raumprogramm vorgegeben:

- Halle für Kongresse, Tagungen, Konzerte und Bankette
- Unterteilbarer Konferenzraum und kleinere Seminarräume

- Repräsentativer Eingangsbereich für Kongress- und Konferenzräume
- Catering und Büroräume für den Betrieb
- Hotel (mittlerer Standard) mit ca. 150 Zimmern und entsprechendem Frühstücksraum
- Tiefgarage mit rund 140 Parkplätzen

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Projekte erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Städtebauliche und architektonische Konzeption
- Freiraumgestaltung
- Gebäudeinneres
- Ingenieurwesen
- Gebäudetechnik
- Wirtschaftlichkeit
- Erschliessung und Parkierung
- Ökologie

Auftragsablauf

Während des gesamten Verlaufes der Bearbeitung konnten schriftliche Fragen unterbreitet werden, welche jeweils umgehend, schriftlich, je nach Frage individuell oder an alle, beantwortet wurden. Die Bauherrschaft konnte aufgrund der Empfehlungen der Generalplaner notwendige Grundsatzentscheidungen für die Weiterbearbeitung fällen und Präzisierungen einbringen.

Alle Projekte wurden nach der Abgabefrist auf folgende Inhalte hin überprüft:

- Erfüllung der Programmbestimmungen (formelle Aspekte, generelle Einhaltung des Raumprogramms und der übrigen messbaren Randbedingungen)
- Bau- und planungsrechtliche Anforderungen
- Anlieferung und Parkierung (Fahrgeometrien)
- Bau- und Betriebskosten (Plausibilität)
- Vergleich der einzelnen Projekte zueinander
- Nutzbarkeit (Einrichtungslayout) und Betriebsabläufe
- Technische Ausstattung, Betriebssysteme
- Notwendige Schattendiagramme

Die brandschutztechnischen Anforderungen sind zwischen der ersten und zweiten Zwischenbesprechung vom Amt für Feuerschutz des Kantons St.Gallen (AFS) überprüft worden. Jeder Projektverfasser konnte sein Projekt anschliessend mit dem AFS einzeln besprechen. Alle Projekte erfüllten im Wesentlichen die Anforderungen und wurden zur Beurteilung zugelassen.

Beurteilung durch das Beurteilungsgremium

Anlässlich der zweiten Zwischenbesprechung kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass der Projektstand des Projektes Max grundsätzliche Fragen der architektonischen Qualität und der Detaillierung offen gelassen hatte und folglich für die Schlussbearbeitung kaum noch Chancen auf einen erfolgreichen Projektabschluss erhoffen liess. Es wurde deshalb entschieden, den Auftrag mit diesem Projektteam abzubrechen.

Bei der Schlussbeurteilung hatte jedes der drei verbliebenen Projektteams die Gelegenheit, ihr Projekt dem Beurteilungsgremium vorzustellen. In einem ersten Rundgang wurde das Projekt Taurus ausgeschieden, weil mit dem Projekt die erwartete Qualität ohne grundlegende Überarbeitung in den Raumanordnungen, der Volumetrie und der Fasadengestaltung nicht erreicht werden konnte. Es war nicht zu erkennen, wohin eine solche Überarbeitung führen könnte. Von den beiden verbliebenen Projekten Schützengarten und Corner Field konnte das Beurteilungsgremium keines zur Weiterbearbeitung empfehlen, weil sie bezüglich innenräumlicher Gestaltung oder Organisation noch Mängel aufwiesen, aber Verbesserungspotenziale erkennbar waren. Es wurde deshalb vor dem definitiven Entscheid den beiden Teams Gelegenheit gegeben, in einer Überarbeitung die entsprechenden Verbesserungen vorzuschlagen.

Projekt Corner Field als Sieger

Das Beurteilungsgremium hat am 23. November 2009 die Schlussbeurteilung vorgenommen und dasjenige Projekt ausgewählt, welches die Beurteilungskriterien am besten erfüllen kann und für die Bauherrschaft den grösseren Nutzen und mehr Vorteile zu bieten hat.

Die beiden Projekte basieren auf zwei grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Reaktionsmöglichkeiten:

- Corner Field auf der Solitärlösung mit Hochhaus
- Schützengarten auf der traditionellen Hofrandmethode innerhalb der Regelgebäudehöhe.

Im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zeigte sich, dass die Ausbildung der Solitärlösung die Entwicklung des Olma-Areals insgesamt städtebaulich besser ergänzt und den eigenständigen Hallencharakter des Messe-Kongress-Standortes deutlicher reflektiert als das elegantere, fast etwas nobel wirkende Projekt Schützengarten. Städtebaulich und architektonisch wird beim Projekt Corner Field durch den Turm die Ecklage des Gevierts und das Ende des Messeboulevards betont und die Adressbildung für Kongress-, Konferenz- und Hotelnutzung unterstrichen.

Innerbetrieblich vermochte das Projekt Corner Field für den Olma- und Hotelbetrieb durch die klare Aufteilung der Hallenflächen, der Prefunktionsflächen (Foyer) und den Besucherströmen, verbunden mit einer hohen Nutzungsflexibilität sowie dem kompakten und übersichtlich strukturierten Hotelgrundriss, besser zu überzeugen. Das Beurteilungsgremium hat sich einstimmig für das Projekt Corner Field entschieden und dem Verwaltungsrat der Olma Messen St.Gallen dieses Projekt zur Realisierung vorgeschlagen. Am 4. Dezember 2009 hat der Verwaltungsrat dieser Projektempfehlung zugestimmt. Das ausgewählte Projekt wird die Grundlage für den noch zu erlassenden Gestaltungsplan bilden.

Zweistufiges Verfahren hat sich gelohnt

Erst die umfassende Bearbeitung im Rahmen des speziell strukturierten Studienauftrages hat gezeigt, welche Projektansätze aus dem Studienwettbewerb sich am besten weiter entwickeln und, unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit sowie der hohen qualitativen Anforderungen an Städtebau, Architektur, Gebäudetechnik und Ökologie, auf die betrieblichen Interessen der Bauherrschaft abstimmen liessen. Das Dialogverfahren hat eine enge Begleitung der Projektverfasser mit dem Generalplanerteam in der Weiterentwicklung erlaubt, die zu einem Ergebnis geführt

hat, das betrieblich und architektonisch die gestellten Anforderungen der Veranstalter weitestgehend erfüllt. Mit dem nun ausgewählten Projekt konnte ein weit fortgeschrittener Projektierungsstand erreicht werden, der nun eine Umsetzung ohne konzeptionelle Änderungen erlaubt und eine grosse Projektsicherheit bietet.

Terminplan

Der ehrgeizige Terminplan weist folgende Meilensteine auf:

Ende 2009	Vorprojekt, Verfahren
Mai 2010	Einreichung des Gestaltungsplans
Juli 2010	öffentliche Planaufgabe Gestaltungsplan Behandlung in der Baukommission Behandlung im Stadtparlament
Herbst 2010	Einreichung Baugesuch
Frühjahr 2011	Erteilung Baubewilligung, Ausführungsplanung
Frühsommer 2011	Baubeginn
Ende 2012	Eröffnung

Finanzierung

Die Finanzierung des Neubauprojekts (ca. CHF 45.0 – 50.0 Mio., inklusive Hotel) soll mit selbst erarbeiteten Mitteln, einer Erhöhung des Genossenschaftskapitals und Bankkrediten erfolgen. Der Verwaltungsrat will der Delegiertenversammlung 2010 die dazu notwendige Genossenschaftskapitalerhöhung vorschlagen.

Weitere Informationen

Genossenschaft
Olma Messen St.Gallen
Splügenstrasse 12, CH-9008 St.Gallen
Telefon 071 242 01 34 - Fax 071 242 01 03
direktion@olma-messen.ch
www.olma-messen.ch

St.Gallen, 25. März 2010