



Sportanlagen

Neubau einer Eissportanlage im Lerchenfeld

0 Übersicht

Die Stadt St.Gallen muss eine neue und moderne Eissportanlage erhalten. Die alte Eisbahn soll durch eine Eishalle mit Aussenfeld ersetzt werden, die namentlich als Freizeitangebot und für den Breiten-, Vereins- und Schulsport konzipiert ist.

Der Grosse Gemeinderat hat 1998 den Projektierungskredit für den Bau einer neuen Eissporthalle im Lerchenfeld erteilt. Zu dieser Projektierungsentscheid gehörte auch ein detailliertes und vorgegebenes Raumprogramm. Der Kostenrahmen für den Neubau wurde auf rund 14 Millionen Franken geschätzt.

Als nächster Vorbereitungsschritt folgte ein Wettbewerbsverfahren. Eine neutrale Kostenschätzung nach diesem Wettbewerb bestätigte den genannten Kostenrahmen. Auf der Basis des vom Grossen Gemeinderat detailliert vorgegebenen Raumprogrammes wurde die eigentliche Projektierung durchgeführt. Danach konnten die detaillierten Kostenberechnungen vorgenommen werden, die Baukosten von 22,8 Millionen Franken ergaben. Die Differenz zu den früher geschätzten Kosten ist zur Hauptsache auf ein rückblickend gesehen unzweckmässiges Vergleichsobjekt, höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit den vorgegebenen Verhältnissen im Lerchenfeld und gestiegene Anforderungen im Energie- und Umweltbereich zurückzuführen. Dafür sind die mit dem Standort Lerchenfeld verbundenen Synergieeffekte zum Schwimmbad positiv zu werten.

Der Stadtrat beantragt, das Projekt für die Eishalle mit Aussenfeld zu realisieren. Überlegungen sind auch bezüglich alternativen Lösungen, allerdings mit massiven Abstrichen gegenüber den ursprünglichen Vorgaben, gemacht worden, so für eine Halle mit minimalsten Ansprüchen oder eine offene Eisbahn. Beide Möglichkeiten erfordern eine Zusatzprojektierung und einen Kostenrahmen von 10 - 15 Millionen Franken.



1 Vorgeschichte und Rahmenbedingungen

1.1 Vorgeschichte

Am 2. Oktober 1990 hat der Grosse Gemeinderat die Übernahme der Kunsteisbahn und des Schwimmbades Lerchenfeld von der "Genossenschaft Kunsteisbahn und Schwimmbad Lerchenfeld" beschlossen. Zu jenem Zeitpunkt war bereits bekannt, dass diese Sportanlagen umfassend saniert werden müssen. Die Investitionsbedürfnisse für andere, noch dringlichere Bauvorhaben und die angespannte Finanzlage gestatteten es jedoch nicht, unmittelbar nach dem Übergang der Anlage umfassende Sanierungen oder einen allfälligen Neubau an die Hand zu nehmen. Im Wissen um die Bedeutung der Kunsteisbahn für die Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner wurde sie seither unter dem Aspekt der Betriebssicherheit mit minimalen Mitteln in betriebsfähigem Zustand gehalten.

Die Übernahme der Führung und auch der Finanzierung der Kunsteisbahn und des Schwimmbades Lerchenfeld durch die Stadt im Jahre 1990 erfolgte unter der Zielsetzung, dieses Sportangebot im Westen der Stadt als Ergänzung zu den verschiedenen öffentlichen Sportstätten in den anderen Stadtteilen für die Zukunft zu sichern. Bei der Eisbahn spielte die Absicht eine wesentliche Rolle, dass in St.Gallen die einzige Eissportanlage weiterbetrieben werden sollte.

Im Vergleich zu anderen Städten ist St.Gallen in dieser Beziehung mit einer offenen und bereits veralteten Anlage schlecht dotiert. Deshalb wurde bereits kurz nach der Übernahme die Forderung nach der Erstellung einer neuen, modernen, gedeckten Eissporthalle laut. Der Grosse Gemeinderat erklärte am 30. August 1994 eine Motion mit dem Titel „Kunsteisbahn Lerchenfeld - rasch sanieren“ erheblich. Diese Motion spiegelte damals eine intensive Diskussion in der Öffentlichkeit wider. Im Zusammenhang auch mit der Popularität des Eishockeys war von einem eigentlichen Nachholbedarf für St.Gallen die Rede. Eine wesentliche Bedeutung hatten aber auch die Beibehaltung und Verbesserung der Möglichkeiten für den Breiten-, Vereins- und Schulsport. Vor allem die Kinder und die Jugendlichen aus der Stadt sollten im Stadtgebiet und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar Gelegenheit zum Schlittschuhlaufen haben.

In der Folge des genannten Motionsauftrages wurden die grundsätzlichen Abklärungen für eine moderne Eissportanlage intensiv an die Hand genommen. Dabei standen zunächst Variantenentscheide im Vordergrund, so namentlich die Frage „Sanierung und Überdachung“ oder „Neubaulösung“ und, im Falle der Neubaulösung, der geeignete Standort. Im Weiteren wurden auch die Zusammenhänge und mögliche Synergien mit dem Schwimmbad am



Standort Lerchenfeld, die Raumbedürfnisse für eine Anlage mit Aussenfeld, die Anzahl der Zuschauerplätze, die Parkplatzsituation, die baurechtlichen Fragen etc. eingehend geprüft und diskutiert. Als Standorte wurden neben dem bestehenden Lerchenfeld das Areal vis-à-vis auf der anderen Seite der Zürcher Strasse, der Bereich Bahnhof St.Fiden und das Familiengartengelände Blumenwies in Betracht gezogen.

Nach den Abklärungen unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat am 6. Februar 1996 den Antrag für einen Projektierungskredit. Der Stadtrat sah den Neubau einer Eishalle am bisherigen Standort Lerchenfeld mit 4'000 Zuschauerplätzen, einem Normausenfeld und einer Parkieranlage auf der gegenüberliegenden Seite der Zürcher Strasse vor. Am 27. August 1996 wies der Grosse Gemeinderat die Vorlage an den Stadtrat zurück. Der Stadtrat wurde beauftragt, zwei Varianten vorzulegen, nämlich eine Eishalle mit Aussenfeld und Ausrichtung auf den Breitensport am alten Standort Lerchenfeld und einen zweiten Vorschlag für eine grössere Halle mit Aussenfeld am Standort St.Fiden. Diese grössere Variante sollte 4'000 Zuschauerplätze enthalten, wobei die Mehrkosten für den Spitzensport über Beiträge Dritter zu finanzieren wären.

1.2 Projektierungsauftrag

Am 4. August 1998 unterbreitete der Stadtrat erneut eine Projektierungsvorlage; er beantragte dabei aufgrund eingehender Erwägungen die Variante „Lerchenfeld“ mit einer Halle für den Breitensport und ca. 1'200 Zuschauerplätzen, einem Aussenfeld und einem Parkplatz mit 80 Plätzen auf der anderen Seite der Zürcher Strasse. Verschiedene Anlageteile, so das Aussenfeld, die Garderoben und die weitere Infrastruktur sowie die Parkplätze sollten auch für das Schwimmbad genutzt werden können. Ebenfalls sollte (mit Projektierungskredit des Stadtrates) ein Sanierungsprojekt für die Badeanlage in Angriff genommen werden.

Der Grosse Gemeinderat genehmigte am 22. September 1998 diesen Projektierungskredit. Bestandteil des Projektauftrages waren auch ein detailliertes Raumprogramm für eine Eishalle in der dargestellten Grösse, ein Aussenfeld in Normmassen und die Infrastruktur, ausgerichtet auf eine Breitensportanlage mit der Möglichkeit von Eishockeytrainings und -spielen unterer Ligen. Ebenfalls wurde die technische Integration des Curlingbetriebes vorgesehen. Erste Kostenabschätzungen für die neue Anlage ergaben einen Betrag von rund 14 Millionen Franken. Der Grosse Gemeinderat ging von der Erwartung dieses Investitionsvolumens aus, lehnte aber einen Antrag für ein Kostendach ab.

Die nachfolgende Durchführung eines Wettbewerbes und die Projektierungsarbeit basierten auf den dargestellten Vorgaben für die Ausgestaltung der neuen Eissportanlage. Nach Vorlie-



gen der Wettbewerbsergebnisse, aber vor der Aufnahme der Projektierungsarbeiten, bestätigte eine neutrale Kostenschätzung die ursprünglich geschätzten Baukosten. Die später nach Abschluss der Projektierung mögliche detaillierte Kostenberechnung ergab allerdings, dass diese früheren Kostenannahmen unrealistisch waren. Ein Projekt mit Baukosten von 14 Millionen Franken wäre nur mit einem Verzicht auf Vorgaben möglich gewesen und hätte eine andere Eishalle erbracht, als nach der langen Vorgeschichte gewünscht war. Dazu wird im Folgenden noch Stellung genommen.

1.3 Technische Rahmenbedingungen

Zusätzlich zu den dargestellten Abläufen spielten auch technische und rechtliche Aspekte bei der Projektierungsarbeit eine Rolle. Im Rahmen des Umweltschutzgesetzes ist am 1. April 1991 die Störfallverordnung in Kraft getreten. Massgebend für die Unterstellung von Anlagen unter die Störfallverordnung ist das in einem Betrieb vorhandene Gefahrenpotential. Die Sportanlage Lerchenfeld liegt sowohl mit der Chlorgasmenge zur Desinfektion des Schwimmbades als auch mit der Ammoniakmenge von über 7'000 kg zur Kühlung der Eisbahn über den in der Störfallverordnung vorgegebenen Mengenschwellen. Betreiber solcher Anlagen sind verpflichtet, Sicherheitsmassnahmen zu treffen, die nach dem Stand der Technik verfügbar und wirtschaftlich vertretbar sind. Für die Kunsteisbahn im Lerchenfeld bedeutet dies, dass eine Risikoermittlung erstellt werden muss, aufgrund welcher die bestehenden Anlagen, aller Voraussicht nach, ausser Betrieb gesetzt werden müssen.

Auf Ersuchen des Sportamtes hat das Kantonale Amt für Umweltschutz (AFU) eine Verfügung erlassen, nach welcher die bestehende Kunsteisbahn weiter betrieben werden kann. Voraussetzung dazu ist eine Erklärung, wie das bestehende Risiko in den „akzeptablen Bereich“ übergeführt werden soll. Mit dem Beschluss des Grossen Gemeinderates zur Projektierung eines Neubaus der Kunsteisbahn konnte diese Erklärung abgegeben werden. Seither sind vom Sportamt aufgrund der jährlichen Kontrollen zusätzliche Sicherheitsmassnahmen vorgekehrt worden. Unter diesen Voraussetzungen hat das AFU die gesetzlich vorgeschriebene Risikoermittlung mehrmals zurückgestellt. So konnte die bestehende Kunsteisbahn der Öffentlichkeit auch in der Wintersaison 2001/2002 nochmals zur Verfügung gestellt werden.

Ein Gesuch für eine nochmalige Fristverlängerung für die Sanierung der Kälteanlage und damit eine Betriebsbewilligung für den kommenden Winter 02/03 hat das AFU hingegen abgelehnt. Im Wesentlichen begründet das AFU diesen Entscheid damit, dass die grundsätzliche Eigenverantwortung des Betreibers die Stadt verpflichtet, ihre Anlagen im Lerchenfeld auf den Stand der aktuellen Sicherheitstechnik zu bringen. Einzig aufgrund des geplanten und seinerzeit glaubhaft gemachten Gesamtprojektes Lerchenfeld sei die zweimalige Fristverlän-



gerung zugestanden worden. Durch die nochmalige Verzögerung des Beginns des Neubauprojektes sei die Einhaltung der zugestandenen Fristen inzwischen unglaublich und eine Eröffnung auf die Saison 2003/04 hinfällig geworden. Gemäss Schreiben des AFU gilt deshalb: „Für die Kunsteisbahn Lerchenfeld, 9000 St.Gallen, ist eine Risikoermittlung auszuarbeiten. Diese ist uns bis spätestens drei Monate vor einem geplanten Weiterbetrieb z.B. für die Saison 2002/2003 einzureichen. Der Weiterbetrieb der Eisanlage darf nur dann erfolgen, wenn die Anlage dem Stand der Sicherheitstechnik entspricht und die Risikoermittlung belegt, dass sich das Risiko in Anwendung der BUWAL-Beurteilungskriterien I zur StFV vom September 1996 im akzeptablen Bereich des W/A-Diagramms befindet und evtl. weitere erforderliche Massnahmen getroffen worden sind.“

Eine Erstellung einer Risikoermittlung zur eventuellen Erlangung einer nochmaligen Betriebsbewilligung macht für das Lerchenfeld keinen Sinn. Eine durchgeführte Pilotrisikoermittlung des BUWAL hat gezeigt, dass eine in einem Wohngebiet liegende Eissportanlage nicht ohne durchgehende Gesamtanierung der Kälteanlage in den verlangten Sicherheitsbereich übergeführt werden kann. Eine solche umfassende Sanierung mit der Weiterführung der jetzigen Kunsteisbahn würde Kosten von rund 4 Millionen Franken verursachen, sie wäre auch aus terminlichen Gründen bis zum Saisonbeginn im nächsten Herbst ausgeschlossen.

1.4 Übergangslösungen

Der Rückbau der alten Eisbahn und der anschliessende Neubau der Eissportanlage wird voraussichtlich zwei Jahre dauern. Um weiterhin und übergangslos namentlich für den Breitensport einen reduzierten Eisbetrieb anbieten zu können, ist für die Schliessungs- und Bauzeit des Lerchenfeld die Einrichtung einer temporären Eisbahn vorgesehen. Diese könnte auf dem zentrumsnahen Gelände der Kreuzbleiche erstellt werden. Die Einrichtung und der Betrieb des Provisoriums ist gemäss dem Budgetbeschluss des Grossen Gemeinderates in der Laufenden Rechnung 2002 bereits für den Winter 2002/03 vorgesehen und gewährleistet.

Mit der Vereinigung Curlinghalle Lerchenfeld (VCL) besteht ein „Benützungsvertrag“ zum Bezug von Kälteenergie im Lerchenfeld bis ins Jahr 2009, dem Ablaufdatum des ebenfalls vereinbarten Grunddienstbarkeitsvertrages. Mit der Stilllegung der Eisbahn wird die Kältelieferung zwangsläufig unterbrochen. Für eine Übergangslösung sind Gespräche mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung geführt worden.

2 Wettbewerb und Projektierung

Am 27. April 1999 beschloss der Stadtrat die Durchführung eines zweistufigen Wettbe-



werbsverfahrens. Daraufhin wurde die Vergabe der Projektierungsarbeiten zum Neubau einer Eissportanlage im Lerchenfeld öffentlich ausgeschrieben. In den 66 Bewerbungen wurden erste Konzeptvorschläge für das weitere Präqualifikationsverfahren eingereicht. Die Eingaben erfolgten anonym. Aus den Konzepten wurden 5 Vorschläge ausgewählt und mit einer Projektstudie beauftragt. Dabei wurde darauf geachtet, eine breite Palette möglicher Lösungsansätze zu berücksichtigen. Von allen eingeladenen Planungsteams wurde, erneut anonym, je eine Studienarbeit eingereicht. Nach eingehender Beurteilung der Arbeiten empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt „Energy“ der Architekten Max Müller, Baden, und Felix Brack, Kirchenthurnen, zur Weiterbearbeitung. Der Entwurf sieht vor, die neue Eissportanlage und das bestehende Freibad zu einer grossräumigen Einheit zu verschmelzen, mit der Eishalle längsseitig parallel zur Westgrenze. Das Aussenfeld liegt zwischen der Halle und dem Schwimmbassin. Das Projekt überzeugt durch eine betont einfache, funktionelle Architektur. Die Tageslichtführung im Innern schafft eine unverwechselbare Atmosphäre mit einem einmaligen Ambiente für den Eislauf.

Die Baukosten dieses Projektes wurden damals von einem unabhängigen Kostenplaner beurteilt. Sie lagen mit 14 Mio. Franken (indexiert auf das Jahr 2001) sowohl im Durchschnitt der übrigen Projektstudien wie auch im Rahmen der Schätzung von 13.85/*14.5 Mio. Franken (* indexiert auf das Jahr 2001) in der Vorlage zu dem vom Grossen Gemeinderat beschlossenen Projektierungskredit.

Mit der Projektierung wurde ein Generalplanerteam unter der Federführung des Architekten Max Müller betraut. Die Mitglieder des Planungsteams waren entweder bereits am Wettbewerbsprojekt beteiligt oder sind aufgrund ihrer Sachkompetenz, Referenzen, Teamverträglichkeit und Honorarangebot aufgenommen worden. Nebst den Architekten, dem Spezialisten für Eistechnik und dem Bauphysiker konnten dazu geeignete Planer in St.Gallen gefunden werden.

Die verschiedenen, vom Beurteilungsgremium noch beanstandeten Kritikpunkte des Wettbewerbsprojektes sind überarbeitet worden. Zu erwähnen ist dabei insbesondere die schlittschuhgängige Verbindung der beiden, auf gleichem Niveau liegenden Eisfelder. Diese Lösung wird heute als beispielhaft beurteilt. In umfangreichen Abklärungen und Variantenstudien ist auch die mögliche Integration der Curlinghalle ins Eishallenprojekt untersucht worden. Als Ergebnis dieser Überlegungen ist die Eissportanlage heute so konzipiert, dass ein späterer Neubau der Curlinghalle in die Gesamtanlage integriert werden könnte.



3 Projekt Eishalle Lerchenfeld

3.1 Situation, städtebauliche Eingliederung

Die Eishalle liegt längsseitig parallel zur Westgrenze und nimmt stirnseitig die Gebäudeflucht der benachbarten City-Garage auf. Mit dieser räumlichen Disposition schafft das Gebäude den Abschluss vom Freiraum des Bades gegen das tieferliegende Industriegebiet. Das äussere Erscheinungsbild der Eishalle ist einfach und schlicht. Die Sockelpartie der Eingangsfasade setzt sich als Mauer fort und schirmt das Schwimmbadareal gegen die Zürcher Strasse ab. Das Ausseneisfeld ist zwischen der Halle und dem grossen Schwimmbassin platziert. Beide Eisfelder liegen auf gleichem Niveau.

Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt wurde das gesamte Gebäudevolumen reduziert. Damit bleibt die feinmassstäbliche Differenzierung im Übergang zum Wohnquartier im Osten und zu den Gewerbebauten im Westen erhalten, auch wenn auf die Ausbildung einer Sockelpartie mit sich daraus erhebendem „schwebendem“ Kubus verzichtet wird. Insgesamt setzt der Hallenkubus ein angemessenes städtebauliches Zeichen für die Eishalle und bildet gleichzeitig eine breit abschliessende, gut proportionierte Fassade gegenüber dem Badareal.

Die Projektierung zeigt im Weiteren, dass der Standort mit der hier möglichen Kombination mit dem Schwimmbad für beide Sportanlagen wertvolle Synergien ergibt. Die getrennte Neuerstellung bzw. Sanierung einer Eissportanlage und eines Schwimmbades hätte zusammengerechnet wesentlich höhere Kosten verursacht, so z.B. durch die doppelte Infrastruktur mit Garderoben, Eingangsbereichen, Parkplätzen.

3.2 Projektbeschreibung

Die äussere Erscheinung der Eishalle wird geprägt durch die Verwendung von vorfabrizierten, sandsteinfarbigen Betonelementen. Die dem Freibad zugewandte Fassade erhält durch die sandgestrahlte Betonoberfläche eine zusätzliche Auszeichnung. Grossflächige Fensteröffnungen lassen das Tageslicht bis tief in die Innenräume fallen. Der gemeinsame Eingang an der Zürcher Strasse ermöglicht die direkte Erschliessung von Eishalle, Freibad und evtl. zukünftiger Curlinghalle.

Das Innere wird durch nutzungsspezifisch zusammengefasste Raumblocke strukturiert. Dazwischen werden offene Erschliessungs- und Aufenthaltsräume ausformuliert, über welche die innenliegende Eishalle, die selbst Teil dieser Zone ist, natürlich belichtet wird. Eine zentrale Bedeutung kommt dem Bereich zwischen Innen- und Ausseneisfeld zu, der verschie-



dene öffentliche Nutzungen aufnimmt. Aus der gemeinsamen Eingangszone verzweigen sich die verschiedenen Benutzerwege und werden über separate Treppenaufgänge ins Obergeschoss geführt, wo sie über die Zuschauertribüne im Restaurant wieder zusammenkommen. Die Raumblocke werden durch die umlaufende Nutzungsanordnung in einzelne Bereiche für Besucherinnen und Besucher, Sporttreibende und Betrieb sinnvoll unterteilt.

Der öffentliche Zwischenbereich verfügt über grosszügig dimensionierte Räume und Treppenverbindungen für die Zirkulation der Besucherinnen und Besucher. Die vertikal verknüpfte Raumschicht zwischen Innen- und Ausseneisfeld ermöglicht über beidseitige Fensteröffnungen interessante Sichtbeziehungen untereinander. Im Restaurant werden diese Qualitäten am deutlichsten. Schiebefenster gewährleisten im Erdgeschoss für den freien Eislauf und den Badebetrieb zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

3.3 Konstruktion

Aufgrund des geologischen Gutachtens wird die Eishalle auf eine auf Pfahlfundamente gelagerte Betonplatte gestellt. Das Konstruktionsmaterial für den ganzen Bau ist monolithisch gegossener Ort beton. Die nicht sichtbare Dachkonstruktion ist aus ökonomischen Gründen und zur Reduktion der Konstruktionshöhe in Stahl gehalten.

Der grosse Wärmeeinfall aus der Eisproduktion wird, mittels einer im Beton integrierten Bauteilheizung, den Räumen zurückgeführt. Dies ermöglicht eine Gebäudestruktur ohne Wärmedämmung gegenüber der klimatisierten Eishalle. Die Hohlräume der Dach- und Deckenkonstruktionen werden für die Leitungsführungen genutzt. Zur Verbesserung der Raumakustik wird die Deckenunterseite der Eishalle mit gelochten Aluminiumplatten verkleidet. Dadurch werden die Voraussetzungen zur Durchführung von Anlässen in der eisfreien Zeit geschaffen. Zusätzlich dient die Aluminiumverkleidung als reflektierender Strahlungsschirm über dem Eisfeld und hilft damit die Betriebskosten zu senken.

3.4 Beschrieb der technischen Anlagen

Elektrische Anlagen: Die starkstromseitige Erschliessung des Projektes erfolgt durch die St.Galler Stadtwerke, über eine im Projekt integrierte Transformatorenstation. Über dezentrale Unterverteilungen wird die Energie an die Verbraucherschwerpunkte transportiert. Stark- und Schwachstrominstallationen erschliessen alle im Gebäude installierten Geräte, Steckdosen, Anschlüsse, Türen, Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlagen etc.. Die Beleuchtung der Eishalle ist abgestimmt auf die Schweizerischen Richtlinien und Leitsätze für die Eisfeld-



beleuchtung. Damit das Gebäude bei einem Spannungsabfall ohne Panik evakuiert werden kann, sind Teile der Leuchten mit Noteinsätzen ausgerüstet. Notwege und -ausgänge sind mit Spezialleuchten signalisiert.

Wärmetechnische Anlagen: Grundsätzlich wird die Abwärme der Eisproduktionsmaschine als Heizenergie für die Raumheizung, Lüftung und Gebrauchs-Warmwassererzeugung verwendet. In den Übergangszeiten, wenn die Eishalle und das Schwimmbad gleichzeitig in Betrieb sind, kann mit der Abwärme das Badewasser erwärmt werden. Für die Spitzenlastabdeckung und den Betrieb der Entfeuchtungsanlage ist zusätzlich ein mit Öl befeuerter Heizkessel vorgesehen. Die Beheizung der Garderoben und Nebenräume erfolgt mit einer Bauteilheizung und durch Unterstützung mit den Lüftungsanlagen, die weiteren Räume werden mit Radiatoren beheizt.

Lüftungsanlagen: Garderoben, WC-Anlagen, Restaurant und Küche werden mechanisch belüftet. Die Lüftungsanlagen in den Garderobenräumen sind bewusst knapp dimensioniert und auf lange Laufzeiten ausgelegt. Sie entsprechen damit den spezifischen Eigenheiten von Hockeygarderoben in Verbindung mit der Bauteilheizung.

Klimaanlage: Die Eishalle wird für den Temperatenausgleich im Eisbetrieb, für die garantierte Freihaltung von Kondensat und Nebelerscheinungen sowie für den Sommerbetrieb mit einer Klimaanlage ausgerüstet. Die Entfeuchtung erfolgt mittels Absorptions-Trocknung. Die entfeuchtete Zuluft wird über ein Verteilsystem von Luftleitungen und über elektrisch verstellbare Auslässe über dem Eisfeld eingeblasen.

Kälteanlage / Eispisten: Die Kälteerzeugung erfolgt auf der Basis von Ammoniak. Die Kälteanlage verfügt über mehrere Wärmerückgewinnungsstufen. Die zurückgewonnene Wärme wird zur Bauteilheizung und für die Luft- und Brauchwarmwasservorwärmung verwendet. Ausserdem erwärmt sie das Wasser für die Eispflege oder wird der Schneeegrube zugeführt und für das Abtauen verwendet. Mit einem Kühlturm wird die Abführung allfälliger Restwärme sichergestellt. Die Kälteanlage ist so dimensioniert, dass damit ebenfalls die zum Betrieb der bestehenden Curlinghalle benötigte Kälteenergie erzeugt werden kann. Die Absicht, als Kälteträger weiterhin Ammoniak einzusetzen, erlaubt zudem die optimale Anbindung der Curlinghalle ohne aufwändige Umstellungen.

Die ganze Anlage wird der Störfall-Verordnung und der SVTI-Prüfpflicht unterstellt. Entsprechend werden die Sicherheitseinrichtungen in Absprache mit den zuständigen Behörden ausgeführt. Für die Erstellung der Ammoniakanlage wird vorgängig eine Risikoanalyse erstellt und allfällige Zusatzmassnahmen im Bereich der Sicherheit vom Ergebnis dieser Analyse in



Absprache und Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden (AFU, BUWAL, Arbeitsgruppe für Störfall-Risiken) festgelegt.

3.5 Ökologie

Zur Zeit gibt es für den Betrieb von Kunsteisbahnen keine Anlagen zur Kälteerzeugung, welche überhaupt keine Umwelt- oder Sicherheitsrisiken in sich bergen. Ziel ist, die Menge schädlicher Stoffe zu reduzieren bzw. durch unschädliche zu ersetzen. Das giftige Ammoniak (NH_3) wird weiterhin, jedoch in geringeren Mengen als bisher, in den Kompressoren zur Kälteerzeugung eingesetzt.

Als Kälte Träger, welcher in einem Rohrsystem unter den Eisflächen zirkuliert, kann entweder Glycol, Kohlendioxid (CO_2) oder Ammoniak verwendet werden. Das AFU stellt dabei die beiden nicht toxischen Kälte Trägermedien in den Vordergrund; nämlich Ethylenglykol oder druckverflüssigtes Kohlendioxid. Die energetisch besten Voraussetzungen aber bietet Ammoniak. Anlagen mit Kohlendioxid weisen einen um ca. 10 % höheren Energieverbrauch, jene mit Glykol einen um 25 % höheren, auf. Für die Eishalle im Lerchenfeld wurde das Verfahren mit dem geringsten Energieverbrauch gewählt. Mit dem Entscheid für Ammoniak wird ein bewährtes technisches System mit mittleren Investitionskosten, jedoch mit den tiefsten Betriebskosten gewählt. Hingegen ist das Bewilligungsverfahren aufwändiger als bei den beiden anderen Varianten, da derartige Anlagen der Störfallverordnung unterliegen.

Das Flachdach der Eishalle wird extensiv begrünt. Das auf dem Dach anfallende Regenwasser wird gesammelt und in einem Tank gespeichert. Dieses weiche, nicht kalkhaltige Wasser eignet sich hervorragend zur Eisproduktion und -Pflege. Regenwasser wird auch als Brauchwasser zur Toilettenspülung eingesetzt.

3.6 Behindertengängigkeit

In allen Bereichen mit Publikumsverkehr werden mindestens die Empfehlungen der Schweizer Norm SN 521 500 „Behindertengerechtes Bauen“ eingehalten. Der Haupteingang ist von der Zürcherstrasse aus ohne Umwege stufenlos erreichbar. Nahe beim rollstuhlgängigen Eingang wird ein speziell signalisierter Behindertenparkplatz angeordnet. Das Erdgeschoss ist mit einem Rollstuhl - WC ausgestattet. Ins Obergeschoss gelangen gehbehinderte Personen mit dem rollstuhlgängigen Lift. Auf der Zuschauertribüne sind spezielle Plätze für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer reserviert.



3.7 Raumprogramm

Das Raumprogramm steht im Einklang mit den Zielsetzungen der Sportstättenplanung. Es ist ausgelegt auf die Freizeitbedürfnisse der städtischen Bevölkerung sowie den Jugend-, Schul- und Vereinssport. Möglich sind auch Eissportanlässe und Eishockeymeisterschaftsspiele bis maximal Nationalliga B.

Das Raumprogramm basiert auf den detaillierten Vorgaben der vom Grossen Gemeinderat beschlossenen Projektierungsvorlage. Korrekturen zur Straffung des Programms wurden im Verlaufe der Projektierung vorgenommen. Im Raumprogramm berücksichtigt ist ebenfalls die Sommernutzung für den Schwimmbadbetrieb.

Allgemeine Räume:

- Eingangsbereich mit Foyer, Shop, Kasse
- Ausleihe Eissportmaterial, Schlittschuhschleifen
- Sanität, Büro
- Aufenthaltsbereich mit Getränkeautomaten
- Garderoben für den freien Eislauf (innen + aussen) / Badebetrieb
- WC für Eisläuferinnen und Eisläufer / Badegäste
- Duschenkabinen für Eisläuferinnen und Eisläufer / Badegäste

Restaurant:

- Restaurant mit ca. 80 Sitzplätzen, Selbstbedienungsbuffet
- Küche, Office, Economat, Kühlraum
- Warenumsschlag, Lager
- Personalgarderoben mit Aufenthaltsraum

Eisflächen und Zuschauerraum:

- Normeisfeld in klimatisierter Halle mit Zuschauertribüne für 1'000 Sitz- und Stehplätzen; im Sommer als befahrbare Fläche für Ausstellungen, Konzerte mit max. 2'500 Personen
- Normeisfeld im Freien; im Sommer als Hartplatz für den Badebetrieb

Räume für Hockey- und Schlittschuhclubs:

- 1 Hockeygarderobe für 1. Mannschaft, mit sep. WC/Dusche
- 1 Hockeygarderobe für Gastmannschaft, mit sep. WC/Dusche
- 4 Garderoben für Hockey- / Eisclub
- 2 Duschen zu den Garderoben für Hockey- / Eisclub
- Garderobenschränke im Korridor
- WC für Hockey- / Eisclub



- Schiedsrichter- / Trainerraum
- Materialraum, Büro
- Mehrzweckraum (Kraftraum, Materialverkauf, Sportlerunterkünfte)
- Theorie- und Aufenthaltsraum

Betriebsräume:

- Büro, Garderobe Eismeister
- Werkstatt, Garage für Maschinenpark
- Lager, Magazin

Technikräume:

- Kälteanlage
- Elektroverteilung
- Sanitärzentrale
- Heizungs- / Lüftungsanlage

Nebengebäude:

- Containerraum
- Transformatorenstation
- Badtechnik
- Chemikalienlager

4 Kosten

4.1 Bauprojekt gemäss Projektierungsauftrag

Als der Grosse Gemeinderat 1998 einen Projektierungskredit für den Neubau einer Eis-sportanlage erteilte, wurden die Anlagekosten auf rund 13.85/14.5* Mio. Franken (* indexiert auf das Jahr 2001) geschätzt. Die neutrale Kostenschätzung nach dem durchgeführten Wettbewerb bestätigte diese Kostengrössen.

Heute, nach Abschluss der Projektierungsarbeiten, werden die Baukosten auf rund 22.8 Mio. Franken veranschlagt. Diese Kostensteigerung lässt sich erklären: In der damaligen Projektierungsvorlage wurde als Referenzobjekt die Sportanlage in Zuchwil mit Anlagekosten von 15.8* Mio. Franken (* indexiert auf das Jahr 2001) genannt. Diese Vergleichskosten wurden für das Projekt Lerchenfeld umgerechnet, d.h. entsprechend der geringeren Anzahl Zuschauerplätze reduziert. Die Anlage Zuchwil stellte sich aber nachträglich als ungeeignetes Referenzobjekt heraus. Es handelt sich um eine Halle, die weder beheizt noch belüftet und auch nicht wärmedämmend ist. Eine derartige Halle kann nach der heute geltenden Baugesetzgebung gar nicht mehr realisiert werden. Nur unzureichend berücksichtigt wurden im



Weiteren die besonderen Gegebenheiten der Lage im Lerchenfeld (Abbrüche, Pfahlfundationen). Sie schlagen am Standort Lerchenfeld mit zusätzlichen 2.0 Mio. Franken zu Buche.

In den Kosten sind das Ausseneisfeld mit Fr. 2'400'000.– und die Parkierung mit Fr 350'000.– berücksichtigt. Die Beträge setzen sich beim Ausseneisfeld aus den Baukosten von Fr. 1'730'000.– und dem Anteil an den Allgemeynkosten von Fr. 670'000.–, bei der Parkierung aus den Baukosten von Fr 253'000.– und dem Anteil an den Allgemeynkosten von Fr 97'000.– zusammen.

Für das Bauvorhaben ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Architekten, Kostenstand April 2001, mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

0	Grundstückerschliessung		Fr.	357'000.–
05	Erschliessung durch Leitungen	Fr.	294'000.–	
06	Erschliessung durch Verkehrsanlagen	Fr.	4'000.–	
09	Honorare	Fr.	59'000.–	
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	1'652'000.–
10	Baugrunduntersuchungen	Fr.	53'000.–	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr.	420'000.–	
12	Sicherungen, Provisorien	Fr.	26'000.–	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr.	230'000.–	
14	Anpassungen an bestehenden Bauten	Fr.	40'000.–	
16	Anpassungen an bes. Verkehrsanlagen	Fr.	90'000.–	
17	Spez. Foundationen, Baugrubensicherungen	Fr.	593'000.–	
19	Honorare	Fr.	200'000.–	
2	Gebäude		Fr.	16'970'000.–
20	Baugrube	Fr.	883'000.–	
21	Rohbau 1	Fr.	5'609'000.–	
22	Rohbau 2	Fr.	1'164'000.–	
23	Elektroanlagen	Fr.	753'000.–	
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	Fr.	3'075'000.–	
25	Sanitäranlagen	Fr.	671'000.–	
26	Transportanlagen	Fr.	50'000.–	
27	Ausbau 1	Fr.	565'000.–	
28	Ausbau 2	Fr.	1'476'000.–	
29	Honorare	Fr.	2'724'000.–	
3	Betriebseinrichtungen		Fr.	1'834'000.–



33	Elektroanlagen	Fr.	120'000.--	
34	Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	Fr.	573'000.--	
35	Sanitäranlagen	Fr.	264'000.--	
38	Ausbau 2	Fr.	678'000.--	
39	Honorare	Fr.	199'000.--	
4	Umgebung			Fr. 689'000.--
40	Terraingestaltung	Fr.	158'000.--	
41	Roh- und Ausbauarbeiten	Fr.	49'000.--	
42	Gartenanlagen	Fr.	45'000.--	
46	Strassen und Plätze	Fr.	365'000.--	
49	Honorare	Fr.	72'000.--	
5	Baunebenkosten			Fr. 696'000.--
51	Bewilligungen, Gebühren	Fr.	279'000.--	
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	Fr.	303'000.--	
53	Versicherungen	Fr.	38'000.--	
56	Übrige Baunebenkosten	Fr.	68'000.--	
59	Übergangskonten für Honorare	Fr.	8'000.--	
6	Reserve			Fr. 577'000.--
61	Reserve	Fr.	577'000.--	
9	Ausstattung			Fr. 990'000.--
90	Möbel	Fr.	280'000.--	
93	Geräte, Apparate	Fr.	466'000.--	
94	Kleininventar	Fr.	8'000.--	
95	Beschilderungen	Fr.	45'000.--	
98	Kunst am Bau	Fr.	145'000.--	
99	Honorare	Fr.	46'000.--	
Total Investitionen				Fr. 23'765'000.--
Abzüglich Projektierungskredit				Fr. 930'000.--
Total Baukredit (inkl. 7.6 % MwSt.)				Fr. 22'835'000.--
				=====

Die Kosten sind das Resultat der im Projektierungsbeschluss des Grossen Gemeinderates gewünschten Ausgestaltung der Anlage. Die Kostenhöhe ergibt sich im Wesentlichen aus



dem vorgegebenen Raumprogramm. Eine geringere Kostensumme z.B. in der Höhe der ursprünglich angestrebten 14 Millionen Franken wäre nur mit massiven Abstrichen gegenüber den Vorgaben des Projektierungsauftrages möglich. Die jetzt vorgeschlagene Lösung berücksichtigt gleichermassen eine optimale Funktionalität, die Erfüllung des Raumprogramms, die Architektur, die Bauqualität, die Erstellungskosten und die zu erwartenden späteren Betriebs- und Wartungskosten.

5 Alternativlösungen

Die nun berechneten Baukosten in der Höhe von 22.8 Millionen Franken sind, wenn auch begründet, um rund 8 Millionen Franken höher als ursprünglich angenommen. In dieser Situation stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten für die Realisierung einer Eishalle auf der Basis eines Kostenrahmens von max. 14 Millionen Franken bestehen.

5.1 Minimalhalle

Beispiele andernorts zeigen, dass Hallenneubauten mit geringeren Kosten realisierbar sind - allerdings unter massiv anderen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Für einen Betrag bis 14 Millionen Franken wäre der Bau einer Minimallösung im Sinne einer „Industriehalle“ mit weniger Zuschaueranlagen, mit knapper Infrastruktur, Einhaltung der zwingenden gesetzlichen Mindestanforderungen und dem Verzicht auf betriebliche, energetische sowie gestalterische Verbesserungen denkbar. So müssten beispielsweise folgende Abstriche in Kauf genommen werden:

- Reduktion der Zuschauerzahl und damit eine Reduktion der erforderlichen Nottreppen und -Ausgänge, der Sanitäranlagen und weiterer Nebenräume
- Verzicht auf Massnahmen zur Nachhaltigkeit wie Regenwassernutzung, Wärmerückgewinnung
- Verzicht auf hochwertige Konstruktionen und Materialien mit geringem Unterhaltsaufwand
- Umstellung der Eistechnik auf das billigere Verfahren der Kälteverteilung auf Glykolbasis, welches jedoch einen um rund 25 % höheren Energieverbrauch zur Folge hat
- Auf das absolute Minimum beschränkte Ausstattung; später notwendige Ergänzungen erfolgen zulasten der Betriebsrechnung
- Verzichte bezüglich architektonischer Qualität sowie Struktur, Typologie und Bausubstanz einer städtischen Anlage
- Verzicht auf das Potential für spätere Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten.



Eine solche Eishalle als Minimallösung würde im Weiteren eine Zusatzprojektierung erfordern, die bisherigen Projektierungsaufwendungen wären zu wesentlichen Teilen überholt.

5.2 Offene Eisanlage

Eine Weiterführung der jetzigen Kunsteisbahn mit den unumgänglichen neuen technischen Anlagen würde - wie bereits in der Projektierungsvorlage ausgeführt - Kosten in der Höhe von rund 4 Millionen Franken erfordern. Dies wäre aber in Anbetracht des Zustandes der Gesamtanlage und der heutigen, auch minimalsten Anforderungen nicht vertretbar. Vor allem die Gebäude sind in einem Zustand, welcher Massnahmen zur „Rettung“ nicht mehr rechtfertigt.

Als kostengünstige Alternative zur Eishalle kommt der Neubau einer offenen Eisbahn in Betracht. Aus betrieblicher Sicht genügt in diesem Falle eine einzige Eispiste. Die Anlage könnte so konzipiert werden, dass eine einfache Überdeckung zu einem späteren Zeitpunkt möglich wird. Allerdings müsste dann die Ausführung einer zweiten Eispiste wieder ins Auge gefasst werden.

Das Beispiel der im Jahr 2000 in Betrieb genommenen Kunsteisbahn Ludains in St.Moritz zeigt auf, wie eine derartige Gesamterneuerung aussehen könnte. Übertragen auf die Verhältnisse in St.Gallen würde eine derartige Anlage auf ca. Fr. 11'500'000.– zu stehen kommen. Dabei sind auch die Doppelnutzung und damit die Synergien der Garderobenbereiche und des Restaurants für den Badbetrieb berücksichtigt.

Nicht berücksichtigt sind die Kosten für die Parkierung. Dafür müssen zusätzlich Fr. 350'000.– eingesetzt werden. Für ein zweites Eisfeld wären, wie beim Neubau der Eishalle, zusätzlich Fr. 2'400'000.– einzusetzen.

Auch diese Lösung würde eine neue Projektierung erfordern, die bisherigen Projektierungsaufwendungen wären weitgehend überholt.

5.3 Regionale Lösung

In den bisherigen öffentlichen Diskussionen wurde auch eine regionale Lösung angesprochen. Genannt wurde dabei eine Zusammenarbeit mit der ebenfalls sanierungsbedürftigen Anlage Herisau. Allerdings ist die dortige Sporthalle stärker auf den Spitzensport und die besondere Bedeutung des Eishockeyklubs für Herisau ausgerichtet. Erste Kontakte mit den Vertretern der Gemeinde Herisau zeigten, dass für solche Lösungen keine realistischen und



zeitlich absehbaren Aussichten bestehen. In der Stadt müsste in jedem Fall eine Anlage für den Breitensport errichtet werden. Im Übrigen ist die heutige Herisauer Anlage bereits stark ausgelastet.

6 Finanzierung

Aufgrund der aktuellen Erkenntnisse sind die Baukosten bei den bedeutendsten Sportprojekten (PZO, Eishalle) wesentlich höher als ursprünglich angenommen. Ausgehend von dieser Kostensituation ist es unmöglich, die gemäss der Sportstättenplanung vorgesehenen Bauvorhaben im geplanten Zeitrahmen zu realisieren, weil die kumulierten Kosten die finanziellen Möglichkeiten der Stadt bei weitem übertreffen. Dieser Tatsache wird mit der geänderten Prioritätenfolge in der Investitionsplanung 2002 Rechnung getragen. Ausgehend von der Absicht, dem Neubau der Eissportanlage auch weiterhin hohe Priorität einzuräumen, haben einzelne Projekte eine zeitliche Verschiebung erfahren. Am stärksten betroffen ist dabei die Sanierung des Volksbades. Es war vorgesehen, die Neukonzeption bis zum bevorstehenden Jubiläum zum 100-jährigen Bestehen des Bades im Jahr 2006 abzuschliessen. Nun kann mit den Arbeiten frühestens ab diesem Zeitpunkt begonnen werden.

Vom Sport-Toto kann ein Beitrag von mindestens Fr. 250'000.– erwartet werden. Ein entsprechendes Gesuch wird durch das Sportamt nach der Volksabstimmung (verbindlicher Finanzierungsbeschluss) eingereicht.

In welchem Umfang ein kantonaler Beitrag gemäss dem Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über die Förderung von Turnen und Sport an die Eissportanlage Lerchenfeld geleistet wird, ist ungewiss, da der Grosse Rat im Rahmen des Voranschlages 98 unter dem Titel "Massnahmenpaket 97" für die kommenden Jahre das Beitragsvolumen für den Bau von regionalen Sportanlagen auf Fr. 500'000.– pro Jahr limitiert hat. Grundsätzlich ist jedoch Art. 6bis des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über die Förderung von Turnen und Sport nach wie vor anwendbar. Auch ein solches Gesuch ist deshalb vorbereitet.

7 Betrieb

7.1 Betriebskonzept

Mit der vollklimatisierten Eissporthalle und dem Aussenfeld werden gute Voraussetzungen zur Förderung des Breitensportes im Bereich des Freizeit-, Schul- und Vereinssportes geschaffen. Unter Berücksichtigung der Benutzerbedürfnisse und der Rentabilität, des Energieverbrauches und der Umweltbelastung sind für die Eishalle Saisonbetriebszeiten von Anfang



September bis Mitte April und für das Aussenfeld von Anfang November bis Ende Februar vorgesehen. Die Eishalle soll täglich von 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr, das Aussenfeld von 8.00 bis 20.00 Uhr betrieben werden.

Für die Öffentlichkeit steht während der Betriebszeit beider Eisflächen immer ein Feld zur Verfügung. Ist nur noch die Halle in Betrieb, sind am Mittwoch-, Samstag- und Sonntag-nachmittag sowie an einem Abend unter der Woche feste Eiszeiten für den freien Eissportbetrieb vorgesehen. Ab 17.00 Uhr stehen Vermietungen der Halle an Eissportvereine und Gruppen im Vordergrund.

Das Eislaufen für den Schulsport erhält durch die neugeschaffene Regelung, die dritte Turnstunde mit frei wählbaren Aktivitäten zu kompensieren, neue Perspektiven. Den Schulen soll insbesondere an den Vormittagen Platz in der Eishalle eingeräumt werden.

In der viermonatigen Zwischensaison von Mai bis August steht die Eishalle für verschiedenste sportliche, kulturelle und kommerzielle Nutzungen offen. Die akustischen, optischen, baulichen und betrieblichen Voraussetzungen dazu sind gegeben. Einzelne grössere Veranstaltungen sind auch während der Eissportsaison denkbar.

Das im Obergeschoss gelegene Restaurant, mit bester Aussicht sowohl in die Eishalle als auch auf das Ausseneisfeld und das Schwimmbad, soll als Selbstbedienungsrestaurant geführt werden. Unabhängig ob von der Stadt betrieben oder verpachtet, muss es kostendeckend betrieben werden können. Im Aufenthaltsbereich des Erdgeschosses wird das Angebot des Restaurants durch Automaten ergänzt.

7.2 Betriebskosten

Ohne die Berücksichtigung der Kapitalkosten und des baulichen Unterhalts ist durch den Neubau der Eishalle mit einem gegenüber heute stark reduzierten, jährlichen Betriebsdefizit zu rechnen. Die Verbesserung gegenüber dem aktuellen Betriebsdefizit von rund Fr. 250'000.– beträgt rund Fr. 200'000.–. Dieser Schätzung liegen die erweiterten Betriebszeiten und damit verbunden eine Steigerung der Besucherfrequenzen um 20'000 Eintritte von bisher 50'000 auf neu 70'000 jährliche Eintritte sowie eine Erhöhung des Grundeintrittspreises um Fr. 1.40 von bisher Fr. 5.60 auf neu Fr. 7.– zugrunde.

Gegenüber heute ist durch die Ausdehnung der Betriebszeiten beim Personal mit einer Aufstockung um eine bis eineinhalb Stellen von 323 Stellenprozenten auf 450 Stellenprozente zu rechnen. Bei den Energiekosten sind, trotz der verlängerten Öffnungszeiten um zwei Monate



auf der einen und dank der isolierten Halle und der neuen Betriebstechnik auf der anderen Seite, insgesamt Einsparungen von rund 20 % zu erwarten. Mit den neuen, wassersparenden Installationen, Geräten und Maschinen kann der Wasserverbrauch deutlich gesenkt werden. Bei den laufenden Unterhalts- und übrigen Betriebskosten ist mit Kosten von total Fr. 140'000.– zu rechnen. Den Hauptanteil machen der technische Unterhalt mit rund Fr. 60'000.–, der Aufwand für Unterhalt und Neuanschaffung des Betriebsmobiliars mit Fr. 40'000.– und die Werbung mit rund Fr. 20'000.– aus.

Bei den Einnahmen werden die Eintritte aus dem freien Eissportbetrieb mit rund 42'000 oder 60 % der Gesamtfrequenz bei einem angenommenen, durchschnittlichen Eintrittspreis von Fr. 4.20, was rund 60 % des Grundpreises von Fr. 7.– entspricht, insgesamt rund Fr. 175'000.–, einbringen.

Die Vermietung der Eisflächen an Schulen, Vereine und Gruppen sowie der Ertrag aus ausserordentlichen Veranstaltungen ist mit rund Fr. 220'000.– veranschlagt, wovon ca. ein Drittel auf städtische Schulen entfällt. Bei den zu Grunde gelegten Vermietungspreisen an die Vereine und die Schulen handelt es sich wie bis anhin nicht um Vollkostenpreise, sondern um mehr oder weniger stark subventionierte. In diesem Zusammenhang wird noch zu entscheiden sein, wie hoch die Eissportvereine der Stadt St.Gallen und die Schulen mit Benützungsgebühren belastet werden sollen. Insbesondere wird bei der Festlegung der Tarife für auswärtige Schulen die dannzumalige Ausgestaltung des kantonalen Finanzausgleichs zu berücksichtigen sein.

Der Ertrag aus Vermietung von Eissportmaterial wie Schlittschuhen, Stöcken usw. steigt proportional zur Besucherzahl auf Fr. 90'000.–. Der Werbeertrag von rund Fr. 30'000.– bezieht sich auf die im Projekt speziell ausgeschiedenen Werbeflächen in der Halle und einen Teil der möglichen Bandenwerbung. Der Betrieb des Verkaufsshops im Eingangsbereich und der Betrieb der Getränke- und Verpflegungsautomaten ist mit einem Nettoerlös von Fr. 30'000.– veranschlagt.

Aufgrund dieser Annahmen ergibt sich folgende Betriebskostenrechnung:

Betriebsaufwand:

Personal (450 Stellenprozente)	Fr.	360'000.–
Werbeaufwand	Fr.	20'000.–
Energie	Fr.	100'000.–
Wasser	Fr.	20'000.–
Verkaufsartikel	Fr.	30'000.–
Technischer Unterhalt	Fr.	60'000.–



Unterhalt und Neuanschaffung Betriebsmobiliar	Fr.	40'000.--
Übrige Betriebsaufwendungen	Fr.	25'000.--

Total (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 655'000.--

=====

Betriebserträge:

Eintritte, 42'000 à Fr. 4.20 (Ø- Erlös pro Eintritt)	Fr.	175'000.--
Materialvermietung	Fr.	90'000.--
Eisvermietung (davon Schulen 40 %)	Fr.	220'000.--
Werbeertrag	Fr.	30'000.--
Ertrag Parkplätze	Fr.	30'000.--
Verkäufe	Fr.	60'000.--

Total (inkl. 7.6 % MwSt.)

Fr. 605'000.--

Betriebsdefizit

Fr. 50'000.--

Ein Grossteil der Eissportanlagen in der Schweiz arbeitet mit Betriebsdefiziten. Geht man für die Eishalle von den obigen Annahmen aus, so resultiert ohne Kapitalkosten und Unterhalt eine annähernd ausgeglichene Betriebsrechnung. Schliesst man die Kapital- und Unterhaltskosten in die Betrachtungen ein, so wird deutlich, dass die jährliche Belastung des städtischen Haushaltes rund 2.0 Millionen Franken (Annuität 4 % / 20 Jahre / 2 % Unterhaltskosten) oder zwei Steuerprozente beträgt. Überdies wird auch ein Teil der Eisvermietungskosten (Schulen) mit öffentlichen Geldern bezahlt werden müssen.

8 Weiteres Vorgehen für das Freibad Lerchenfeld

Kurz nach Übernahme des Freibades durch die Stadt wurde aufgrund der völlig ungenügenden Wasseraufbereitungsanlage 1992 eine erste, unumgängliche Sanierungsetappe realisiert. Sie umfasste ein neues Planschbecken und neue Chemikalienräume. Die Kosten beliefen sich auf Fr. 535'000.--.

Analog der Eisbahn unterliegt auch das Schwimmbad den Vorschriften der Störfallverordnung. Für das Schwimmbad bedeutet dies, dass die Wasseraufbereitungsanlage technisch saniert werden muss. Am 22. Dezember 1998 beschloss der Stadtrat den Projektierungskredit für die Sanierung und Neugestaltung des Schwimmbades im Kostenbetrage von



Fr. 188'000.–. Die Gleichzeitigkeit mit dem Projektierungskredit zum Neubau der Eissportanlage ermöglicht, die Projekte für die gesamte Sportanlage, Eis- und Badebereich, umfassend und vernetzt zu erarbeiten.

Das grosse Potential der Anlage ist die Waldkulisse und der teilweise schöne Einzelbaumbestand, welcher der Anlage etwas Parkähnliches verleiht. Darauf soll aufgebaut werden. Das Freibad im Lerchenfeld ist in erster Linie ein Quartierschwimmbad und soll, wie in der Sportstättenplanung angeregt, als solches weiter betrieben werden. Trotzdem sollen im Rahmen der technischen und finanziellen Möglichkeiten auch die Anliegen der Schwimmsportvereine berücksichtigt werden.

Die Sanierung des Schwimmbades lässt sich in drei Teilbereiche gliedern, die jeweils unabhängig voneinander angegangen werden können:

- Ersatz der Nebenräume und des Restaurants
- Technische Sanierung der Badewasseraufbereitung
- Bassin- und Umgebungsanlagen.

Ersatz der Nebenräume und des Restaurants: Zur Erstellung des Hallenneubaus auf dem Areal der bestehenden Kunsteisbahn müssen die Eisflächen, das Tribünengebäude, das Restaurant sowie das Eingangsgebäude abgebrochen werden. Ebenfalls weichen müssen damit die Garderoben und Umkleidekabinen für das Freibad. Die neue Eishalle wird so konzipiert, dass alle abgebrochenen Räumlichkeiten einen entsprechenden Ersatz finden. Durch die konsequente Doppelnutzung dieser Raumgruppen im Sommer- und Winterbetrieb werden erhebliche Einsparungen erzielt.

Technische Sanierung: Das Schwimmbad liegt mit der Chlorgasmenge zur Desinfektion des Schwimmbades über der in der Störfallverordnung vorgegebenen Mengenschwelle. Das Gas, angeliefert in Druckflaschen, wird zur Badewasseresinfektion gebraucht. Dieses Verfahren entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Sicherheitstechnik. Laut einem Schreiben des Kantonalen Amtes für Umweltschutz (AFU) darf die Badanlage mittelfristig nur noch weiter betrieben werden, wenn sie auf ein alternatives System für eine gefahrlose Produktion, Lagerung und Dosierung des Desinfektionsmittels umgestellt ist. Die technische Sanierung der Badewasseraufbereitung wird gleichzeitig mit der Eissportanlage ausgeführt. Für die Realisierung dieses aufgrund der Störfallverordnung unumgänglichen Sanierungsschrittes ist ein Baukredit von maximal 1.5 Mio Franken vorgesehen.

Bassin- und Umgebungsanlagen: Die baulichen und betrieblichen Mängel sind vielfältig. Das



Mehrzweckbecken weist auf ca. 1/3 des Schwimmbereichs eine unzureichende Wassertiefe auf. Die Bereich für Nichtschwimmer, Schwimmer und Springer sind nur ungenügend getrennt. Der Wasserverlust durch die undichten Becken verursacht jährlich zusätzliche Kosten im Betrag von rund Fr. 10'000.—.

Zur Sanierung der Bassins und der Umgebung wurden verschiedene Lösungsvarianten erarbeitet. Der Stadtrat hat beschlossen, der weiteren Planung die Variante „Bad für Alle“ zugrunde zu legen. Die bestehende Beckengeometrie wird dabei beibehalten. Einzelne, sich gegenseitig störende Nutzungsarten werden entflochten. Der Wasserspiegel wird um 40 cm angehoben. Der Nichtschwimmerbereich wird vergrössert, attraktiver gestaltet und vom Schwimmerbereich abgetrennt. Als zusätzliche Attraktion wird eine Breitflächenrutschbahn angeboten. Für die Sanierung der Bassin- und Umgebungsanlagen gelten die Vorgaben der Investitionsplanung, die dafür Mittel von 1.0 Mio Franken bis maximal 1.5 Mio Franken vorsieht.

Der Stadtrat hat im Grundsatz beschlossen, dass die Sanierung des Schwimmbades durchzuführen sei, und dafür eine Kostenobergrenze von 3.0 Mio Franken festgelegt. Die Sanierung soll den Badebetrieb für weitere zehn Jahre sicherstellen. Unter der Berücksichtigung der weiteren Entwicklung auf dem Bädersektor einerseits und der Situation der Curlinghalle nach Ablauf des Baurechtsvertrages andererseits sind nach Ablauf dieser Frist weitere Schritte zu prüfen. Den definitiven Beschluss zur Sanierung des Schwimmbades wird der Stadtrat jedoch erst nach dem Entscheid über die Eissportanlage dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung unterbreiten.

9 Parkierung

Die neue Eissportanlage steht vor allem der allgemeinen Bevölkerung und dem Schul- und Vereinssport zur Verfügung. Auf diese Benutzerschaft und auf die sehr gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr ist auch das Parkplatzangebot ausgerichtet. Die Frage, ob die Parkplätze auf dem Areal der Ortsgemeinde Straubenzell oder als Unterkellerung der Eishalle projektiert werden sollen, wurde bereits im Zusammenhang mit der Erteilung des Projektierungskredites eingehend untersucht. Diese Studien haben aufgezeigt, dass für den Betrieb einer Tiefgarage mit wesentlich höheren Aufwendungen zu rechnen ist als bei einem oberirdischen Parkplatz.

Auch aus verkehrstechnischer Sicht (Zu-, Weg- und Vorfahrt der Besucherinnen und Besucher, Bushaltestelle) ist die Parkierung auf dem Areal der Ortsgemeinde Straubenzell vorzuziehen. Der bestehende Strassenübergang mit Lichtsignalanlage genügt dabei zur sicheren



Überquerung.

Das Liegenschaftsamt der Stadt St.Gallen hat mit der Ortsgemeinde Straubenzell einen Personaldienstbarkeitsvertrag vereinbart. Laut diesem Vertrag kann das für die Parkierung erforderliche Land an der Zürcher Strasse / Eisbahnstrasse zu günstigen Konditionen längerfristig benützt werden. Die Stadt erhält dabei die Option, sich bei einer allfälligen Neuüberbauung des Gesamtareals durch die Ortsgemeinde Straubenzell an deren Parkierungsanlage im gleichen Umfang (Parkplatzanzahl) zu aktuellen Marktpreisen einzukaufen. Sollte dies vor Ablauf von 20 Jahren seit Eintragung des Parkplatzbenützungsrechtes der Fall sein, würde eine anteilmässige Rückvergütung für die nur teilweise abgeschriebenen Parkplatzherstellungskosten durch die Ortsgemeinde fällig. Der Vertrag kann in Kraft gesetzt werden, sobald der Grosse Gemeinderat und die Bürgerschaft dem Neubau der Eishalle zugestimmt haben.

Die Erstellungskosten des Parkplatzes von voraussichtlich Fr. 350'000.– gehen zu Lasten der Stadt St.Gallen. Dieser obliegen auch Unterhalt, Betrieb, Reinigung und Erneuerung sowie die Bewirtschaftung des Parkplatzes. Der aus der Parkierung zu erwirtschaftende Betrag von voraussichtlich Fr. 30'000.– ist in der Betriebskostenrechnung berücksichtigt.

Anzahl Parkplätze:	79 PW
Dauerbenützungsrecht:	erstmalig 20 Jahre, auf Parzelle W5031, mit einer Bodenfläche von 2'356 m ²

Für die Einräumung des Benützungsrechts bezahlt die Stadt St.Gallen der Ortsgemeinde Straubenzell einen jährlichen Zins. Der Zinssatz entspricht dem jeweiligen Zinsfuss der St.Galler Kantonalbank, St.Gallen, für erstrangige Althypotheken auf Wohnliegenschaften. Der Wert des mit dem Benützungsrecht belasteten Bodens wird auf Fr. 294'500.–, d.h. Fr. 125.–/m², festgesetzt. Das ergibt beim Zinssatz von 4.25 % einen jährlichen Zins von rund Fr. 12'516.–.

10 Curlinghalle

Die von der „Vereinigung Curlinghalle Lerchenfeld“ (VCL) im Jahre 1967 am Rand der Eis-sport- und Badanlage Lerchenfeld teilweise auf städtischem Areal im Baurecht erstellte Cur-linghalle mit drei Rinks ist an die Kälteanlage der offenen Eisbahn Lerchenfeld ange-schlossen. Mit dem Abbruch der bestehenden Kälteanlage steht die VCL vor der Entschei-dung, am bestehenden Standort eigenständig Ersatz zu schaffen, sich an der neuen Kältean-lage anteilmässig im Rahmen des bestehenden Vertrages mit der Stadt weiterhin zu beteiili-



gen oder eine andere (auswärtige) Lösung zu suchen.

Im Verlauf der aktuellen Planung hat die VCL ihr Interesse an der Projektierung der Eishalle bekundet und sich mit einem finanziellen Beitrag an den Variantenstudien zur Klärung einer möglichen Integration der Curlinghalle in das Neubauprojekt der Eishalle beteiligt. In der Absicht, den beschränkten Aussenraum zu entlasten, wurde dabei in erster Linie versucht, die Curlinghalle unter der Eishalle anzuordnen. Aus Kostengründen und weil durch die vorgegebenen Abmessungen der Eishalle die Curlinganlage überdimensioniert würde, musste auf diese Variante jedoch verzichtet werden. Als ideal erwies sich dagegen die Lösung, welche der Curlinghalle einen attraktiven Standort direkt an der Zürcher Strasse zuweist. Aufgrund dieses Projektes unterbreitete die VCL den Antrag zur Realisierung eines Neubaus der Curlinghalle. Zur Finanzierung wird eine Dreiteilung der Kosten zwischen dem Kanton, der Stadt und der VCL vorgeschlagen. Für die Beteiligung des Kantons müsste der Nachweis einer regionalen oder gar überregionalen Bedeutung erbracht werden. Dazu wäre erforderlich, dass auswärtige Vereine ihre Absicht zur finanziellen Beteiligung am Projekt erklären. Der Beitrag der VCL erschöpft sich in der angebotenen Verzinsung eines Darlehens seitens der Stadt. Das bedeutet eine weitere Bindung von Mitteln der Stadt. Eine weitergehende, mindestens anteilmässige Eigenfinanzierung durch die VCL ist nicht vorgesehen. Das erstaunt um so mehr, als auch zur Instandsetzung der bestehenden Halle in den nächsten Jahren beträchtliche Mittel aus der Vereinskasse bereitgestellt werden müssten. Zusätzlich will die VCL der Stadt ihre Waldparzelle veräussern, die durch ihre Lage auch für das Bad kaum nutzbar ist und auch nicht wieder bebaut werden kann.

Der Stadtrat hat beschlossen, dass aufgrund des unzureichenden Finanzierungsmodells der VCL auf die Neubauvariante seitens der Stadt nicht eingetreten werden kann. Für den Stadtrat wird die Situation erst wieder spruchreif, wenn im Jahr 2009 der bestehende Baurechtsvertrag ausläuft und über seine Verlängerung verhandelt werden muss. Bis dahin will er alle Optionen für den Neubau einer Curlinghalle offen lassen.

Curling ist kein traditioneller Breitensport. So ist in der städtischen Sportstättenplanung keine Förderung dieser Sportart vorgesehen. An diesem Grundsatz soll weiterhin festgehalten werden. Der Bezug von Kälteenergie von der neuen Eishalle im Rahmen der bestehenden Vereinbarung wird der VCL jedoch zugesichert. Als Kälteträger soll weiterhin Ammoniak eingesetzt werden, um eine optimale Anbindung der Curlinghalle am alten wie am neuen Standort zu gewährleisten.



11 Schlussbemerkungen

Mit dem Projekt einer neuen Eissportanlage auf dem bestehenden Areal, der Parkierung auf der gegenüberliegenden Parzelle Zürcher Strasse / Eisbahnstrasse sowie dem Projekt zur Sanierung der Badanlage Lerchenfeld werden die Grundlagen für eine durchgreifende Erneuerung dieser wichtigen Sportanlagen geschaffen.

Nach einer langen Phase der Standortevaluationen, einer tiefgreifenden, alle Aspekte und Beteiligten einbeziehenden Planung für Eissport und Bad liegt nun ein Projektvorschlag vor. Der Grosse Gemeinderat und die Bürgerschaft haben damit die Möglichkeit, über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

12 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Dem Projekt für den Neubau einer Eissportanlage im Lerchenfeld wird zugestimmt und dafür ein Verpflichtungskredit von Fr. 22'835'000.– erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss gemäss Art. 6 Ziff. 2 lit. a der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Beilagen:
Situation, Grundrisse, Schnitte, Fassaden

