

GGR-Geschäfte

2024-243

48 074.01 Liegenschaften; Freizeit- und Sportanlagen; Freizeit- und Sportanlagen (Allgemein)

P

Seelandhalle; Strategieentscheid und Wettbewerbskredit

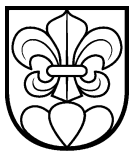
Ausgangslage / Vorgeschichte

Der Eissport am Sägeweg 10 in Lyss hat eine lange Geschichte hinter sich. Mit den sportlichen, gesellschaftlichen und technischen Veränderungen ist die Eissportanlage stetig gewachsen. Die letzte grössere Bauetappe war der Curlinghallen-Ausbau und der Einbau der Lüftungsanlage im Jahre 2013.

Für die Seelandhalle wurde im März 2023 eine Zustandsanalyse erarbeitet. An seiner Sitzung vom 26.02.2024 verabschiedete der GR die Strategie-Planung der Sport- und Freizeitanlagen Lyss.

Am 01.07.2024 beauftragte der GR die Abteilung Sicherheit, Liegenschaften + Sport mit einer Machbarkeitsstudie einer Eissporthalle auf der Parkplatz-Wiese beim Parkschwimmbad (Parzelle Nr. 1974) und genehmigte dazu einen Verpflichtungskredit. Zielsetzungen der Machbarkeitsstudie waren:

- Einholen der verschiedenen Bedürfnisse der Nutzergruppen und Betrieb und Erstellung eines Betriebskonzeptes mit Raumprogramm.
- Städtebauliche Überlegungen und Studienpläne Grundrisse und Schnitte, Machbarkeit des neuen Standortes prüfen
- Abklärung Rahmenbedingungen Parzelle Baurecht / Baugrund / Verkehrserschliessung / Adressbildung
- Überprüfung der haustechnischen Synergien (Kälte- / Heizbedarf)
- Einschätzung Betriebs- / Energiekosten und Gegenüberstellung mit bestehender Seelandhalle
- Schätzung Projekt- und Bauherrenkosten



An seiner Sitzung vom 17.03.2025 beschloss der GR den Strategieentscheid zur Eissporthalle den neu zusammengesetzten Gremien GR / GGR ab Frühling 2026 zur Behandlung zu unterbreiten. Zudem legte er folgende Entscheidungen fest:

Der GR beschliesst, dem GGR folgende zwei Varianten zum Entscheid zu unterbreiten:

- Die Neubauplanung einer Eissporthalle mit einem Eisfeld und einer Einstellhalle (und Vorkehrungen für ein zweites Eisfeld) sowie einer Curlinghalle mit 2 Rinks (Wettbewerb).
- Sanierungsprojekt Eishalle mit Projektierungskredit.

Er beauftragt die Abteilungen Bau + Planung und Sicherheit, Liegenschaft + Sport das GGR-Geschäft mit 2 Varianten aufzubereiten und gleichzeitig den Wettbewerb für den Neubau einer Eissporthalle vorzubereiten.

Mit diesem Geschäft soll der Strategieentscheid bezüglich Eissporthalle getroffen werden. Der GR vertritt die Haltung gemäss der Strategie-Planung Sport- und Freizeitanlagen, den Eissport in Lyss weiterhin zu unterstützen: 1) Bau einer neuen Eissporthalle an einem neuen Standort oder 2) Sanierung der bestehenden Seelandhalle. Der GR beantragt dem GGR die Variante 1 Neubau mit einem Kredit für die Durchführung eines Architektur-Wettbewerbs.

Rechtliche Grundlagen

Für Ausgaben von Fr. 150'000.00 bis Fr. 1 Mio. / wiederkehrende Ausgaben von Fr. 15'000.00 bis Fr. 100'000.00 liegt die Zuständigkeit abschliessend beim GGR (Art. 47 Bst. b GO).

Bezug zu Richtlinien+Zielsetzungen 2022-2025

Gesellschaftliche Solidarität

- Wir nehmen neue Entwicklungen auf, schaffen Angebote und handeln mit Verantwortung für die Region
- Wir fördern ein vielfältiges Kultur- und Sportangebot

Ökologische Verantwortung

- Qualitative Entwicklung der Gemeinde unter Einbezug und Umsetzung der Ortsplanung (Landschaft, Energie, Verkehr, Zentrum)

Eisbelegung

Im Rahmen des Verwaltungsberichts werden jeweils die Belegungszeiten publiziert. In der vergangenen Saison von 15.08.2025 bis 15.03.2026 wurden folgende Belegungen erfasst:

Belegung Seelandhalle	Std.	%
Total Std.	2'723	100
Freier Eislauf	343	13
Schulen	510	19
Schlittschuhclub Lyss	282	10
Schlittschuhclub Lyss – Nachwuchs	744	27
Lysser Vereine	402	15
Auswärtige	7	0
Freies Eis	33	1
Nutzung Intern (Vorbereitungen, Eisaufbereitungen, Eisreinigungen)	402	15

Zustand Seelandhalle

Die Zustandsanalyse umfasst eine technische Bewertung der Gebäudetechnik sowie die Schätzung der zu erwartenden Kosten auf kurzfristige, mittelfristige und langfristige Sicht. Aus der Zustandsanalyse ergeben sich zwei wesentliche Punkte, die besonders relevant sind:

Die Kälteplatte hat ihr technisches Lebensende überschritten und sollte laut Bericht bis 2025 (rund Fr. 1.5 Mio.) ersetzt werden. Die Dachstatik entspricht nur zu einem Drittel den aktuellen Normen



Bereich		Kostenschätzung +/- 30%
Modernisierung Gebäudetechnik, inkl Eisplatte	Fr.	7'000'000.00
Gebäudehülle, neue Dachkonstruktion und Brandschutz (ohne KV)	Fr.	5'000'000.00
Photovoltaik Anlage (ohne KV)	Fr.	1'500'000.00
Total voraussichtliche Kosten für Sanierung	Fr.	13'500'000.00

Energie

Gemäss Reporting Evolon AG für Grossverbraucher (Strom) Seelandhalle

	2023	2024	2025
kWh	1'016'008	1'004'544	914'786
Fr.	156'000.00	335'000.00	225'000.00

Kommentar Strom: Die Strompreise sind volatil. Der Verbrauch reduzierte sich durch Betriebsoptimierungen. Die jährlichen Heizkosten von 2023 bis 2025 schwanken zwischen Fr. 35'000.00 bis Fr. 63'000.00. Die Kosten sind pro Kalenderjahr und nicht pro Saison ausgewiesen.

Machbarkeitsstudie neue Eissporthalle

Die Machbarkeitsstudie der ARGE rollimarchini und team k erfüllt die oben aufgeführten Zielsetzungen. Die Studie zeigt den möglichen Vollausbau (Variante Maximalanforderung) der zur Verfügung stehenden Fläche. Der GR entschied sich für die Variante «Neubau heutige Nutzung». Eine Eishalle für rund 500 Zuschauende mit 8 Garderoben, einer Curlinghalle mit zwei Rinks und einer Einstellhalle. Die Frankenbeträge sind aus der Machbarkeitsstudie abgeleitet, es wird mit einer Kostenreduktion von ungefähr 15% (vgl. Tabelle unten) im Verhältnis zum Vollausbau gerechnet. Eine spätere Erweiterung mit einer zweiten Eishalle (und Einstellhallenerweiterung) soll möglich sein. Es sollen nur die nötigsten Vorleistungen dafür umgesetzt werden. Beispielsweise werden Technikräume grosszügiger und ohne die zukünftig benötigte Haustechnik gebaut.

Bereich	BKP 2 in Fr.	BKP 1 – 9 +/- 25% in Fr.
Einstellhalle UG	1'812'000.00	

Garderoben UG / EG	2'677'000.00	
Technik, Nebenräume UG / EG / 1.OG	3'442'500.00	
Eishalle	9'137'500.00	
Tribünen, Erschliessung OG1 / OG2	3'353'250.00	
Total T01 Eishalle	20'422'250.00	23'400'000.00
Curlinghalle mit 2 Rinks	3'085'500.00	
Garderoben und Clubraum	600'950.00	
Total T02 Curling	3'886'450.00	4'400'000.00
Total T01+T02		27'800'000.00
Bautätigkeiten BKP 1 - 9:	1 Vorbereitungsarbeiten, 2 Gebäude, 3 Betriebseinrichtungen, 4 Umgebung, 5 Bau- nebenkosten, 6 - 8 Reservepositionen, 9 Ausstattung	
<i>Beitrag Sportfonds, geschätzt</i>		<i>-2'000'000.00</i>
<i>Wohnungsbau Parzelle Nr. 1141, gemäss Studie</i>		<i>-4'000'000.00</i>

Energie (Beilage Machbarkeitsstudie, Kapitel C «Energie», Seite 15ff.)

Die Eigennutzung der Stromproduktion aus Photovoltaik kann für die Variante Eishalle mit Curlinghalle auf rund 210'000kWh geschätzt werden. In der Betrachtung des Solarstromertrags, basierend auf einer 2'000m² PV-Anlage, kann festgestellt werden, dass der Strombedarf von Mitte März bis Mitte Oktober durch die Sonne gedeckt werden kann und von Mai bis Mitte August ein Sonnenstrom Überschuss vorhanden ist. Von rund 2'000'000kWh Abwärme, welche vorwiegend bei der Eisproduktion anfällt, können ca. 650'000kWh nicht direkt selbst verwendet werden. Weil dieser Überschuss an Wärme nicht oder sehr schlecht mit dem Wärmebedarf des Parkschwimmbads korreliert, ist ein Zusammenschluss über eine Fernwärmeleitung nicht zu empfehlen.



Mögliche Lösungen

Die Nachwuchsförderung im Bereich Eishockey gehört zu den Grössten in der Gemeinde Lyss (Anzahl Jungen und Mädchen). Die Volksschule ist nebst dem Schlittschuhclub Lyss die grösste Nutzerin. Grundsätzlich schlägt der GR zwei Varianten vor:

a) Variante «Neubau heutige Nutzung»

Für die Variante «Neubau heutige Nutzung» mit Neubau einer Eishalle, einer Curlinghalle mit zwei Rinks und einer Einstellhalle wurden die Werte aus der Machbarkeitsstudie abgeleitet. Diese Variante entspricht im Grundsatz der Strategie-Planung Sport- und Freizeitanlagen und könnte zu einem späteren Zeitpunkt mit einem zweiten Spielfeld (mit oder ohne Eisbetrieb) ergänzt werden. Damit die Planung der Anlage, Umgebung und Verkehr zielgerichtet entwickelt werden kann, soll ein Wettbewerb durchgeführt werden, welcher mit einem Kredit von Fr. 300'000.00 realisiert wird.

Beurteilung: Aufenthaltsqualität in der Halle wird stark erhöht, mehr Raum für Nutzende und Betreibende, tiefere Betriebskosten, verbesserter Verkehrsfluss. Klare Steigerung der Energieeffizienz.

b) Variante «Sanierung Seelandhalle»

Sanierung der jetzigen Seelandhalle. Ein Sanierungskonzept ist nicht vorhanden. Die Kostenschätzung beträgt rund Fr. 13.5 Mio. Um ein Sanierungskonzept zu erstellen, ist die Freigabe eines Projektierungskredits über Fr. 300'000.00 nötig, damit die Planung der Sanierung beauftragt werden kann. Ohne diesen Kredit kann die Planung nicht starten. Dabei werden Varianten geprüft, die Machbarkeit konkretisiert und verlässliche Kostenschätzungen erarbeitet. Diese Grundlagen sind notwendig, um später einen soliden Ausführungskredit beantragen und eine wirtschaftlich tragbare sowie umsetzbare Lösung sicherstellen zu können.

Beurteilung: Die Grundinfrastruktur bleibt gleich gross, der grosse Raumbedarf für Nutzende und Betreibende bleibt bestehen. Die Lärm- und Mobilitätsbelastung für das Quartier bleibt bestehen. Die Steigerung der Energieeffizienz ist klein bis mittel einzustufen. Der heutige Zustand resultiert schlussendlich in einer aufwendigen Betriebsführung.

Einschätzung Vereine

Die beiden Vereine Schlittschuhclub Lyss und Damen Hockey Club Lyss partizipierten bei der groben Entwicklung des Raumprogramms für die Studie. Sie begrüssen eine Erneuerung und

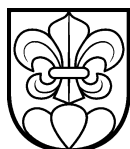
Erweiterung der Infrastruktur (Garderoben, Materialräume). Einen massgeblichen Beitrag an die möglichen Investitionen von den beiden Vereinen ist unrealistisch. Allenfalls könnte ein erhöhter Beitrag an die Eismiete geleistet werden.

Der Curling Club Lyss mit seinen rund 130 Mitgliedern hält einen Beitrag an die Investition und wohl auch für die Betriebskosten als eher unrealistisch. Eine Curlinghalle mit 2, maximal 3 Rinks wäre ausreichend.

Projektkommission

Als Begleitgremium wird eine Projektkommission eingesetzt, welche das Projekt von Beginn des Projektwettbewerbs bis zur Bewilligung des Projektierungskredits beim GGR für die jeweiligen Projekte begleiten wird. Die Projektkommission wird die Wettbewerbsphase begleiten und die entsprechenden Wettbewerbsunterlagen gemäss den Vorgaben des SIA freigeben. Für die Projektkommission hat der GR folgende Personen eingesetzt:

Schnegg Christine	Ressortvorsteherin Bau + Planung, Fraktion EVP	Vorsitz
Garcia Javier	Bereichsleiter Hochbau, Bau + Planung	Mitglied/Sekretär
Kocher Regula	Co-Leiterin Administration, Bau + Planung	Sekretariat
Studer Thomas	Abteilungsleiter Sicherheit, Liegenschaft + Sport	Mitglied
	Vertretung Fachgruppe Sport + Freizeit	Mitglied
	Fraktion FDP	Mitglied
	Fraktion SVP	Mitglied
	Fraktion Mitte	Mitglied
	Fraktion SP/Grüne	Mitglied
	Fraktion GLP	Mitglied
	Vertretung Schlittschuhclub Lyss	Mitglied
	Curling Club Lyss	Mitglied



Falls sich der GGR für die Variante einer Sanierung entscheidet, wird dieselbe Zusammensetzung der Projektkommission für die Erarbeitung des Sanierungskonzepts eingesetzt.

Projektwettbewerb

Aus den verschiedenen Wettbewerbsformen wird ein zweistufiger Projektwettbewerb gewählt, mit Präqualifikation (offen für alle Bewerber) und einem eingeschränkten Teilnehmerfeld für den eigentlichen Wettbewerb mit 10 Konkurrenten. Dieses selektive Verfahren bietet eine effiziente Möglichkeit, qualifizierte Bewerber auszuwählen, die über das erforderliche Fachwissen und die Erfahrung verfügen, um hochwertige Lösungen zu liefern. Die Begrenzung der Bewerberzahl gestaltet den Auswahlprozess effizienter, was wiederum Zeit und Ressourcen spart. Zudem wird ermöglicht, Bewerber mit spezifischen Fähigkeiten oder Erfahrungen auszuwählen, um das Risiko von Fehlern zu verringern.

Die Bewertung der Arbeiten erfolgt durch eine Jury gemäss den Richtlinien des SIA. Diese Jury wird von der Projektkommission eingesetzt und besteht aus zwei Sachpreisrichtern von der Gemeinde Lyss und drei Fachpreisrichtern, die Architekten sind. Die Jury kann Experten beiziehen, um insbesondere im Bereich des Energiemanagements, der Kosten und Etappierung wichtige Inputs zu geben. Das Siegerprojekt wird von der Jury bestimmt.

Kostenschätzung Projektwettbewerb

	Fr.
Wettbewerbsbegleitung	100'000.00
Preissumme gemäss SIA (10 Eingaben)	100'000.00
Preisgericht	20'000.00
Kostenplaner	15'000.00
Experte Bauphysik und Energieverbrauch	20'000.00
Modelle, Unterlagen, Fotos, Ausstellung, Nebenkosten etc.	25'000.00
Reserve	<u>20'000.00</u>
Total	300'000.00

Terminprogramm

Vorgang	Termine Sanierung	Termine Neubau
GR-Wettbewerbs-/Planungskredit	30.03.2026	30.03.2026
GGR-Wettbewerbs-/ Planungskredit	2. Quartal 2026	2. Quartal 2026

<i>Volksentscheidungen, Aussenareal Grien und Parkschwimmbad</i>	<i>1. Quartal 2027</i>	<i>1. Quartal 2027</i>
Jurybericht Wettbewerb; Schlussbericht		2. Quartal 2027
Antrag GGR Kredit Projektierung		2. Quartal 2027
Abschluss Sanierungskonzepte Seelandhalle (mit / ohne Betrieb)	1. Quartal 2028	
Abschluss Projektierung / Vorprojekt		2. Quartal 2028
Ausführungskredite Volksabstimmung	3. Quartal 2028	3. Quartal 2028
Baubeginn	Anfangs 2029	Anfangs 2029
Inbetriebnahme	Saison 2030/2031	Saison 2030/2031
Start Ausphasung / Zwischennutzung / Rückbau Seelandhalle		2031
Neue Nutzung «Parzelle Seelandhalle»		2033

Die Terminplanung ist ohne Gewähr und beruht auf Erfahrungswerten anderer Grossprojekte der Gemeinde.

Zu favorisierende Lösung und Begründung

Der GR empfiehlt dem GGR die Variante Neubau der Eissporthalle am neuen Standort bei der Kufa und dem Parkschwimmbad gemäss der Strategie-Planung Sport- und Freizeitanlagen. Damit sind die drei grossen Sportanlagen durch die beiden Parkzonen im Norden (Parkschwimmbad) und im Süden (Bahnhof Lyss Grien) auf direktem Weg ab der Autobahn und innert kurzer Fussdistanz zu erreichen. Das grosse Synergiepotential der drei Anlagen (Energie, Personal, öffentliche Nutzungen) ermöglicht Einsparungen von rund Fr. 250'000.00. Die Nutzung und die Belastungen des Wohnquartiers Sägeweg / Bernstrasse werden mit dem Neubau verbessert. Eine weitere Investition in die Seelandhalle ist wirtschaftlich nicht sinnvoll: Der Grundriss bleibt begrenzt, es bleibt bei zu wenigen Garderoben, Toiletten, Trocknungs- und Lagerräume, kein «geheizter» Verpflegungsbereich, erhöhte Belastungen für das Wohnquartier, ineffizienter Energieeinsatz und ineffiziente Personalplanung.

Der Bau einer Curlinghalle soll nicht ohne Fremdfinanzierung realisiert werden. Die Investitionen von Fr. 5 Mio. und die anfallenden Betriebskosten sind unverhältnismässig zur Auslastung. Die Infrastruktur kann nur für eine Disziplin verwendet werden und hat viele Leerzeiten.

Umsetzung; Art und Weise der Umsetzung sowie Umsetzungszeitraum

Aus wirtschaftlichen Gründen sollte der Neubau oder gegebenenfalls die Sanierung schnellstmöglich geplant und umgesetzt werden. Damit können die hohen Betriebskosten und -risiken (Eisplatte, Technik) reduziert werden.

Finanzielle Auswirkungen des Entscheids sowie seine Auswirkungen auf WoV

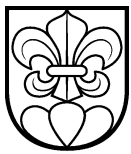
Mit einer neuen Eissporthalle werden Betriebskosten stark reduziert und die Erfolgsrechnung entlastet. Der Neubau soll die notwendige Energie (Strom, Wärme) selbst produzieren und benötigt keine zusätzliche Versorgung. Es könnte sogar das Parkschwimmbad im Sommer mit Strom versorgt werden. Mit einem Neubau kann die Gemeinde rund Fr. 250'000.00 an Betriebskosten (Energie, Unterhalt, Verbrauchsmaterial, Personal) pro Jahr einsparen.

Die Eisplatte hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht, wodurch das Ausfallrisiko in den kommenden fünf Jahren als sehr hoch einzustufen ist. Im Schadensfall wäre ein Ersatz der Eisplatte für rund CHF 1.5 Mio. erforderlich, zudem müsste in Lyss während mehrerer Monate auf den Eisbetrieb verzichtet werden.

Finanzierungsquellen

Die Investition in eine neue Halle könnte durch folgende Massnahmen mitfinanziert werden: Verkauf der Parzelle Nr. 1141 für die Erstellung von Wohnungen für Fr. 4 Mio., aus dem Sportfonds ein Beitrag von Fr. 2 Mio., ein zinsloses Darlehen Kanton Bern (NRP), Beiträge durch politische Vernetzung und Sportverbänden und strategische Partnerschaften wie Namenssponsoring.

Als kritischer Erfolgsgarant für ein solches Vorhaben, ist eine politisch agierende Person, die sich mit dem Projekt identifiziert. Die Public-Relation (PR) Aufgaben übernimmt GP mit zum



Beispiel einer mandatierten Person. Beide sind Kommunikatoren und Netzwerker, um Resultate in den Schnittstellen zur Bevölkerung, Vereinen, Verbänden, Politik, Verwaltung und Investoren zu erzielen.

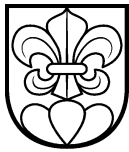
Mitbericht Abteilung Finanzen

Die aktualisierte Investitionsplanung zeigt eine deutliche Kostensteigerung: Während bisher von Kosten in der Grössenordnung von rund 21 Mio. Franken ausgegangen wurde, belaufen sich die aktuellen Kosten neu auf Fr. 27.8 Mio.

In der Gesamtbetrachtung der Investitionsplanung bis zum Planungshorizont 2031 ergeben sich weiterhin erhebliche finanzielle Belastungen. Die Einhaltung der finanzstrategischen Zielgrössen – insbesondere der Schuldengrenze, der Eigenkapitalentwicklung sowie der Vorgaben zur Steueranlage und zum Aufwandniveau – ist mit den aktuell geplanten Investitionen und deren Volumen unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur eingeschränkt möglich (Finanzstrategie).

Die Abteilung Finanzen empfiehlt daher, die Investitionsplanung konsequent an den finanzstrategischen Zielvorgaben auszurichten und Priorisierungen vorzunehmen, um die langfristige finanzielle Stabilität der Gemeinde Lyss sicherzustellen.

Die Abschreibungen für die Projektierungs- und Wettbewerbskosten werden nach den kantonalen Vorgaben nach HRM2 berechnet: Linear, ab Beginn des Projektstarts mit einer Nutzungsdauer von 10 Jahren (Projektplanungen). In der Investitionsplanung sind im Jahr 2026 Fr. 300'000.00 für den Projektwettbewerb berücksichtigt. Die Investitionsfolgekosten sind somit im Finanzplan resp. im Investitionsprogramm berücksichtigt und tragbar.



Das vorliegende Investitionsprojekt löst die nachfolgenden Folgekosten in der Erfolgsrechnung aus:

Jahr	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Bruttoinvestition	300'000					
Buchwert vor Abschreibung	300'000	270'000	240'000	210'000	180'000	150'000
Abschreibung (linear, 10 Jahre Nutzungsdauer = 10%)	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Restbetrag Buchwert	270'000	240'000	210'000	180'000	150'000	120'000
Jährliche Kapitalkosten						
Abschreibung	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000	30'000
Verzinsung 2.0%	6'000	5'400	4'800	4'200	3'600	3'000
Folgekosten pro Jahr	36'000	35'400	34'800	34'200	33'600	33'000

Unter den gegebenen Umständen ist der vorliegende Kreditantrag unter Berücksichtigung der Finanzstrategie finanzierbar. Der Gemeindefinanzhaushalt bleibt stabil.

Erwägungen
Folgen.

Beschluss 26 : 3 Stimmen

Der GGR genehmigt einen Rahmenkredit für die Durchführung des Projektwettbewerbs für den Neubau einer Eissporthalle mit einem Eisfeld und einer Einstellhalle (und Möglichkeit für ein zweites Eisfeld) sowie einer Curlinghalle mit 2 Rinks in der Höhe von Fr. 300'000.00 unter Berücksichtigung der folgenden Vorgaben:

- **Auslegung der Halle für eine Zuschauerzahl von 1'000 Stehplätzen und 500 Sitzplätzen.**
- **Einplanung von Sommer-Nutzungsmöglichkeiten.**

Der GR wird beauftragt

- **Bei der Finanzierung ist der Differenzbetrag zwischen Sanierung und Neubau signifikant durch Dritte zu finanzieren.**
- **Den DHC Lyss in die Projektkommission einzubeziehen.**
- **Das Land, auf welchem die alte Eishalle steht, nicht zu verkaufen.**

Beilagen

Machbarkeitsstudie Eissporthalle Lyss

