

# **Sportzentrum Hirzenfeld**

# **Masterplan Stossrichtung 2015-2025**

## 1. Einleitung und Grundlagen

Die Sportanlage Hirzenfeld konnte sich mit dem Trägerverein und den beiden darin vereinten Gemeinden Münchenbuchsee und Zollikofen neu organisieren. Eine teilprofessionelle Geschäftsführerin leitet das operative Geschäft auf Basis eines Betriebskonzepts vom Februar 2014.

Aufgrund der anstehenden Sanierungsbedürfnisse mit einem Aufwand von geschätzten CHF 4.2 Mio.<sup>1</sup> bis in das Jahr 2025 wurde die Angebotsausrichtung und das Betriebskonzept analysiert. Im Rahmen dreier Workshops wurden strategische Ziele formuliert und verschiedene strategische Optionen zur Weiterentwicklung der Anlage beurteilt.

Im vorliegenden Dokument wird die Essenz dieser Arbeiten als Masterplan zusammengefasst und bildet die Grundlage für das weitere Vorgehen.

## 2. Kernaussagen zur Ausgangslage

<i>Entwicklung im Umfeld</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Junge Alte als wachsende Zielgruppe</li><li>– Langfristige Klimaveränderung mit mehr Wetterextremen und in der Tendenz wärmeren Temperaturen</li></ul>
<i>Hauptstärken der Anlage</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Standort und Lage im Naherholungsgebiet – an der Peripherie beider Trägergemeinden</li><li>– Freibad mit grosser Liegewiese</li><li>– Grosszügige Parkplatzsituation</li></ul>
<i>Hauptschwächen der Anlage</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Hoher, überdurchschnittlicher Energieverbrauch und hohe Kosten für Unterhalt und Personal (48% der Gesamtkosten).</li><li>– Wetterabhängigkeit und unsichere Ertragsstabilität v. a. im Sommer sowohl im positiven wie negativen Sinne.</li><li>– Evidenter Sanierungsbedarf vorhanden.</li><li>– Der Auslastungsgrad der Anlage ist gemessen an den Zeiten, in welchen der Betrieb effektiv stark frequentiert ist, sehr tief (saisonal als auch während der Saison im Tages- resp. Wochenverlauf).</li><li>– Erreichbarkeit der Anlage durch den öffentlichen Verkehr.</li><li>– Tiefer Bekanntheitsgrad der Anlage selber – innerhalb beider Gemeinden und auch ausserhalb der Gemeinden.</li></ul>
<i>Vergleich mit anderen Anlagen</i>	Ein Vergleich mit ähnlichen Anlagen zeigt, dass der Aufwand im Bereich Energie und Personal gleich oder höher ist. Im Vergleich zu anderen Anlagen erscheint der Ertrag aus der Sommersaison besser als der Ertrag im Winter zu sein.

<sup>1</sup> Der Betrag von 4.2 Mio. Franken setzt sich wie folgt zusammen:  
Teilauszug Investitionsplan: Sanierung Gebäudehülle Fr. 1.92 Mio, Erneuerung Mobiliar Küche Restaurant Fr. 100'000.00,  
Zuschauertribüne Fr. 50'000.00, Ersatz Licht- und Lautsprecheranlage Fr. 50'000.00 / Grobkostenschätzung Firma BPM Sports  
Überdachung Eisfeld: Fr. 2.0 Mio.

### *Anlagenzustand*

Der Handlungsbedarf betr. Instandhaltung/-setzung der Anlage fokussiert sich auf folgende Bereiche:

- Freibad: Attraktionen
- Eisbahn: Zustand allgemein, Eispiste
- Restaurant: Inneneinrichtung, Infrastruktur, allg. Zustand
- Betrieb: Energieverbrauch
- Gebäudekomplex: Gebäudehülle (Dach, Fassaden, Isolation)
- Erschliessung: Signalisation, öffentliche Verkehrserschliessung

### *Anlagenprofil*

#### **Sportanlagen:**

- Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken
- Kinderplanschbecken
- Wasserrutschbahn
- Sprungturm
- Outdoor-Fitness-Park
- Spielplatz und 2 Beachvolleyfelder
- Offenes Eisfeld mit zus. kleinem Feld für Eisstockschiessen

#### **Annexbereich:**

- Kassa und Schuhvermietung
- Restaurant
- Garderobentrakt

### *Konklusion*

Die Sportanlage Hirzenfeld ist aufgrund ihrer Ausrichtung mit einem offenen Eisfeld und dem Freibad ein kostenintensiver Saisonbetrieb mit – speziell im Sommer - hoher Wetterabhängigkeit.

Ein Ganzjahresbetrieb wird unter diesen Umständen und ohne grössere Investitionen in weitere gewinnbringende Nutzungsangebote nicht umsetzbar sein.

### 3. Zielsetzungen und Stossrichtung

<i>Eingliederung und Vision</i>	<p>Das Hirzi ist eine Anlage für alle mit vielseitigem und ganzjährigem Sportangebot.</p> <p>Seine Lage zwischen den beiden Trägergemeinden in der Naherholungszone lässt aus der Sportanlage eine Erholungs-oase für die Region entstehen.</p>
<i>Zielgruppen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Familien</b></li><li>• <b>Die jungen Alten</b> (Senioren)</li><li>• <b>Jugendliche</b></li><li>• <b>Schulen:</b> Sportanlage für die Schulen aus Münchenbuchsee, Zollikofen und umliegende Gemeinden</li><li>• <b>Sportler/Innen</b></li><li>• <b>Vereine:</b> HC Münchenbuchsee, VBC Münchenbuchsee, weitere Vereine</li><li>• <b>Firmen:</b> Unternehmen aus den anliegenden Industrie- und Gewerbe-zonen</li><li>• <b>Veranstaltung:</b> Event- und Veranstaltungsorganisateur:innen, die eine relative grosse Abgeschlossenheit gepaart mit grösseren Eventflächen suchen</li></ul>
<i>Trägerschaft</i>	<p>Die Anlage wird als Sport- und Freizeitanlage der beiden Gemeinden Münchenbuchsee und Zollikofen über einen eigens gegründeten Trägerverein geführt.</p>
<i>Zielsetzungen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>– Kostendeckungsgrad von heute 53% auf 60% im Jahr 2025 steigern.</li><li>– Aufbau eines Eigenkapitalbestandes von rund 20% des jährlichen Zuschussbeitrages.</li><li>– Besucherzahlen bis 2025 im Winter um 20% und im Sommer um 15% steigern.</li><li>– Ausbau des Angebotsportfolios um 2 bis 4 Angebotsnutzungen oder Dienstleistungen.</li></ul>
<i>Handlungsfelder und Stossrichtung</i>	<p>Um die offensichtlichen Schwächen abzubauen stehen folgende Handlungsfelder im Vordergrund. Diese stehen als strategische Handlungsfelder fest:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Versorgung: Reduzieren des Energieverbrauches .Einsetzung effizienterer Technik und Einsatz erneuerbarer Energieträger.</li><li>2. Auslastung: Steigern der Auslastung.</li><li>3. Personal: Optimieren des Personaleinsatzes, speziell in den Nebenzeiten.</li></ol>
<i>Mögliche Optionen</i>	<p>Abgeleitet aus den Handlungsfeldern bilden verschiedene Optionen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Beibehaltung des Status quo in Kombination mit einer Sanierung der bestehenden Anlagen.</li></ol>

*Bewertung:* Diese Option saniert die Anlage so wie sie heute ist, d.h., ohne konzeptionelle Anpassungen, berücksichtigt aber praktisch keine Massnahmen zur Reduktion des Energieaufwandes oder der Steigerung der Auslastung. Aufgrund der qualitativen Erwartung an eine sauber geführte Anlage mit persönlichem Kontakt und der wirtschaftlichen Ziele wird diese Option nicht weiterverfolgt.

2. Erweiterung der Anlage mit einer dritten Nutzung wie z. Bsp. einem Warmwasserbereich kombiniert mit Spa/Wellness oder einem gedeckten Schwimmbadbereich

*Bewertung:* Diese Option zieht einen sehr hohen Investitionsbedarf nach sich und dies in einem Umfeld, in welchem mit dem Solbad Schönbühl, dem bernaqua oder dem Hamam in der Stadt Bern eine starke Konkurrenz vorhanden ist. Daher wird diese Option nicht weiterverfolgt.

3. Ergänzung der bestehenden Eisfeldanlage mit einem Dach, in welchem eine Photovoltaikanlage integriert ist. Im Sommer soll die witterungsgeschützte Fläche als Spielpark und als polysportive Fläche genutzt werden können. Im Winter bildet sie einen Witterungsschutz und generiert höhere Mieteinnahmen aufgrund der planbaren verbesserten Auslastung.

*Bewertung:* Mit dieser Option kann ein wesentlicher Beitrag zur Energiereduktion (Eigenproduktion und Verminderung Sonneneinstrahlung auf das Eisfeld im Winter) erreicht werden. Für den Sommer entsteht zudem die Opportunität, unter dem Dach mittels eines Kinderspiel-parks in den Randzeiten und bei schlechtem Wetter die Auslastung zu verbessern. Die mögliche Finanzierung der Photovoltaikanlage soll unter Einbezug der eigenen Werke oder eines Dritten mitfinanziert werden. Diese Option soll daher weiterverfolgt werden.

4. Ergänzung der Anlage mit Räumlichkeiten

*Bewertung:* Diese Option zieht ebenfalls höhere Investitionen nach sich, würde aber der Anlage eine relativ unabhängige Nutzungsmöglichkeit sicherstellen, sofern eine ertragsrelevante Nachfrage besteht. Die Risiken tragen die beiden Trägergemeinden aktuell alleine, was zu vermeiden ist. Die Option soll durchaus auch weiterverfolgt werden

*Festgelegte  
Ausrichtung*

Die **Option 3 und 4** wird auf Beschluss des Vorstandes weiterverfolgt, da sie den grössten und nachhaltigsten Nutzen verspricht.

## 4. Strategie

### 1. Phase

In einem ersten Schritt soll der Kostenaufwand im Energiebereich, welcher rund 18% an den Gesamtkosten beträgt, reduziert werden. Gleichzeitig soll die qualitative Nutzung sowohl im Winter als auch im Sommer gesteigert werden. Im Winter führt es konsequenterweise zu mehr Ertrag, da wetterbedingte Ausfälle vermieden werden und zudem die Eispreise aufgrund der höheren Qualität erhöht werden.

Im Zuge der Überdachung des Eisfelds soll gleichzeitig die Gebäudehülle saniert, die Tribünen- und Terrassensituation des Restaurants verbessert und attraktiviert werden.

Im Sommer wird die Fläche mit einem Spielpark für Kinder neue Zielgruppen erschliessen resp. verstärken. Auch dies wird zu mehr Ertrag und Frequenz auch in der Gastronomie führen.

Die bisher geplanten und bereits budgetierten Ersatzinvestitionen für die Sanierung der Gebäudehülle von rund CHF 1.9 Mio. Franken sowie die ebenfalls im Investitionsplan aufgezeigten zukünftigen Investitionen wie Zuschauertribüne, Ersatz Licht- und Lautsprecheranlage und Erneuerung Küche und Mobiliar für rund 200'000 Franken werden zum integrierenden Bestandteil des Um- und Ausbaus.

### 2. Phase

Mit den Erfahrungen und Ertragssteigerung aus der Sommernutzung des gedeckten Eisfelds soll in einer zweiten Phase der Leerraum oberhalb der Garderoben umgenutzt und ein ganzjähriges Angebot als Spielpark angeboten werden.

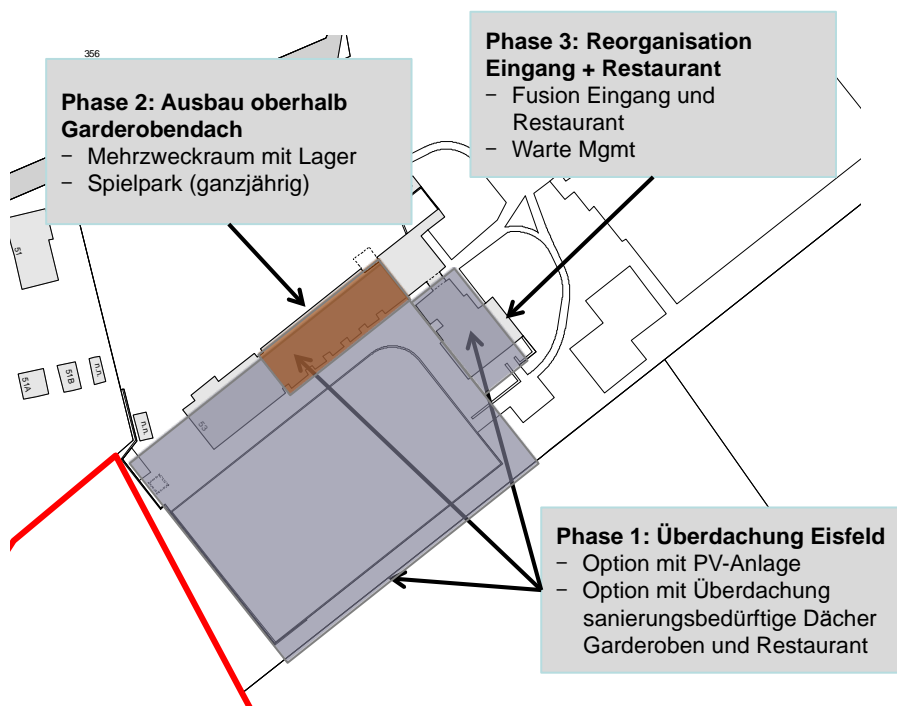
Mit diesem Ausbauschnitt verlässt das Hirzi den Zwei-Saisonbetriebsmodus in Richtung eines ganzjährigen Betriebs. Die Leerzeiten in der Zwischensaison, immerhin mehr als 30% der maximal möglichen Betriebszeit können damit erschlossen und aktiviert werden – qualitativ wie auch wirtschaftlich.

Dieses Vorhaben kann das Hirzi als Anlage alleine oder in Kooperation mit Partnern realisieren. Da in der Region Bern bisher wenige Angebote bestehen, kann man von einer überregionalen Nachfrage ausgehen.

### 3. Phase (Option)

Der Empfangs- und Kassabereich zusammen mit der Restauration wird in einem dritten Schritt reorganisiert. Damit wird eine verbesserte Personaleffizienz erreicht und gleichzeitig die Bedürfnisse, die sich aus der Anlagennutzung ergeben, besser abgedeckt. Betrieblich wird die Restauration und der Kassa-/Empfangsbereich kompakt zusammengefasst und gewinnt dadurch enorm an Effizienz.

Grafische Darstellung  
Phase 1 bis 3



## 5. Massnahmen-Übersicht

Handlungsfeld	Massnahme	Ziel und erwartete Wirkung
Energieverbrauch	Energietechnische Gebäudesanierung und Einsetzung effizienterer Technik.	Reduktion des Energieverbrauches im Winter und Sommerbetrieb. Einsparung von Betriebskosten.
Überdachung Eisfeld	Sonnenschutz und Witterungsschutz Eisfeld.	Reduktion des Energieverbrauches im Winter und damit der Energiekosten. Erweiterungsmöglichkeit für Nutzung Eisfeld im Sommer für Spielpark, Polysportangebote und damit mehr Frequenz und Umsatz.
Erneuerbare Energie	PV-Anlage	Ersatzenergie Bodenplatte Eisfeld. Zusätzliche Energiegewinnung.
Gebäudehülle Garderobentrakt und Restaurant	Sanierung und Instandsetzung Dach und Gebäudehülle. Erweiterung des Eisfelddaches auf Annexgebäude.	Gebäudeerhalt und Erweiterung in Kombination mit Tribünenfunktion und Angebotserweiterung zur Erhöhung der Besucherzahlen.
Restaurant und Eingangsbereich (Option)	Räumliche Zusammenlegung von Empfang und Restauration	Reduktion des Personalbedarfs bei Randzeiten und Nebensaisonzeiten und damit der Personalkosten. Frequenzerhöhung Gastrobereich.
Signalisation	Verbesserung der Signalisation in Zollikofen und Münchenbuchsee	Qualitative Steigerung der Wahrnehmung innerhalb der beiden Trägergemeinden mit der Absicht, die Anlage bekannter zu machen.

Handlungsfeld	Massnahme	Ziel und erwartete Wirkung
Erschliessung	Erschliessung der Anlage mit öffentlichem Verkehr.	Verbesserung der Erreichbarkeit und damit Steigerung der Frequenz und Attraktivität auch für Events.
Marketing	Optimierung der Kommunikationsmittel und Massnahmen	Qualitative Steigerung der Wahrnehmung innerhalb der beiden Trägergemeinden und der Region mit der Absicht, die Anlage bekannter zu machen.

## 6. Projektvorgehen

Als erster Schritt soll ein Planungskredit für eine Projektstudie und das Vorprojekt für die Sanierung und Optimierung der Anlage freigegeben werden. Die SIA-Abfolge soll dabei eingehalten werden, um die Kostenrisiken unter Kontrolle halten zu können. Der Planungskredit liegt in der Kompetenz der beiden Exekutiven der Trägergemeinden.

Für die strategischen Entscheidungen, ob eine Überdachung nur über dem Eisfeld, ob über den Garderoben – und Restaurantkomplex als Ersatz zur bisher geplanten Dachsanierung und ob mit oder ohne PV-Anlage, ist eine Planungsgrundlage mit einer Kostenschätzung +/-25% unausweichlich. Damit liegen klare Grundlagen vor und minimieren das Kostenrisiko für das weitere Vorgehen.

Nach einem Entscheid des Vorstandes, welche Varianten weiterverfolgt werden sollen, wird das Vorprojekt ausgearbeitet. Das Vorprojekt soll die Sanierung der Garderoben, des Dachbereichs, des Eisfelds sowie der Kälteanlage beinhalten und die geschätzten/konkreten Kosten aufzeigen. Da wesentliche Eingriffe vorgesehen sind, ist der Beizug von Fachplanern notwendig, welche durch den Generalplaner koordiniert werden. Er sichert auch die architektonische Ausgestaltung der Massnahmen und Nutzungszonen. Bei Abschluss des Vorprojekts liegen die Kostenschätzung mit einem Ungenauigkeitszuschlag von +/-10% vor und alle wichtigen Punkte sind abgeklärt – das Kostenrisiko wird damit nochmals verringert.

Mit dem Vorprojekt soll zudem die Option einer Überdachung des Eisfeldes in Kombination mit einer Photovoltaikanlage (PV) baulich und technisch geprüft werden. Insbesondere soll die Integration der PV-Anlage berücksichtigt werden können. Ebenfalls müssen im Rahmen des Vorprojektes die Finanzierungsoptionen der PV-Anlage geprüft werden. Hier bestehen unterschiedliche Modelle, die zur Ausführung gelangen könnten.

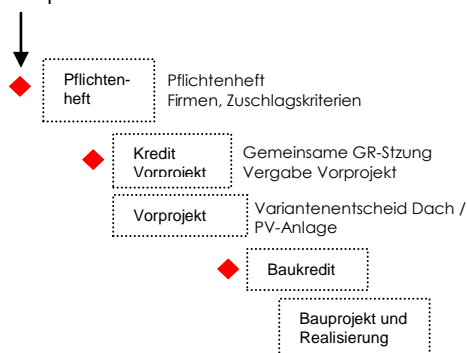
Nach Vorliegen des Vorprojektes, der Kosten und bei der Option mit der PV-Anlage auch die Finanzierung kann der Trägerverein resp. die Trägergemeinden über den eigentlichen Baukredit befinden.

## 7. Termine

Im Überblick geht der Vorstand von folgendem Szenario aus:



### Masterplan Hirzi



Folgende Termine stellen die nächsten Orientierungspunkte dar.

Termin	Beschreibung	Verantwortung
August 2015	Freigabe des Masterplanes	Vorstand
Dezember 2015	Genehmigung Pflichtenheft Vorprojekt, einzuladende Firmen, Zuschlagskriterien Honorar Generalplaner	Vorstand
Q1/2016	Einladungsverfahren Honorarofferten Generalplaner	Vorstand
Frühling 2016	Kreditbewilligung Honorar Vorprojekt durch die Exekutiven der Gemeinden Münchenbuchsee und Zollikofen	Gemeinderäte (gemeinsame GR-Sitzung)
Q3/2016	Beauftragung Generalplaner für Vorprojekt inkl. Lösungsevaluation PV-Anlage	Vorstand
Q4/2016	Entscheidung Ausführungsvarianten / Etappierung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierung Gebäudehülle</li> <li>- mit/ohne Dach Eisfeld</li> <li>- Raumerweiterung Büro-/Restaurantkomplex</li> <li>- mit/ohne PV-Anlage</li> </ul>	Vorstand
Q4/2016	Vorliegen der Kostenschätzungen aus Vorprojekt	Vorstand
Q1-2/2017	Beantragung Baukredit bei den Trägergemeinden	Gemeinden
Q3-4/2017	Ausarbeitung Bauprojekt	Generalplaner
2018	Realisierung in Abstimmung mit Saisonbetrieb	Generalplaner
2019	Inbetriebnahme	Geschäftsleitung