

Stadtratssitzung vom 30. Juni 2016

Bericht Nr. 13/2016

Eissportzentrum Grabengut

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 132'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs

1. Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Areal Grabengut soll für die Sanierung der in die Jahre gekommenen Eissportanlagen ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Mit einem qualitätssichernden Verfahren werden die planungsrechtlichen Vorgaben (Zone mit Planungspflicht, ZPP X) erfüllt und Grundlagen für Gestaltungsrichtlinien für den Bearbeitungsperimeter geschaffen. Der Architekturwettbewerb soll ein städtebaulich überzeugendes Projekt sowie ein für Thun angemessenes und finanzierbares Eissportzentrum hervorbringen.

2. Ausgangslage

2.1 Alter und Zustand

Die 1959 erstellte Kunsteisbahn ist in die Jahre gekommen und bedarf dringend einer Sanierung. Die Anlage wurde seit ihrer Entstehung laufend erweitert und optimiert. Die wichtigsten Massnahmen waren die Überdachung des Haupteisfeldes (Eis I) im 1994 und die gesetzlich notwendige Sanierung der Eiserezeugungsanlage in den Jahren 2013/2014. Heute präsentiert sich die Kunsteisbahn denn auch als eine Ansammlung verschiedener Annexbauten. Anders ist die Situation der Curlinghalle mit Baujahr 1973. Diese Halle ist in einem funktionstüchtigen Zustand, wenn auch die heutigen Energievorschriften nicht erfüllt sind. Betrieblich sind Optimierungen möglich und sinnvoll.

2.2 Eigentumsverhältnisse und Betrieb

Die Liegenschaften wurden per 1. Januar 2015 von der Stadt erworben. Bis dahin waren sie im Eigentum der Genossenschaft Stadion Lachen und Kunsteisbahn Thun (GSL + KET) bzw. der Curlinghalle Grabengut AG Thun (CHAG). Die Stadt Thun hatte bis zum frühzeitigen Heimfall ein unentgeltliches Baurecht gewährt. Während der Verhandlungen zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse mit GSL + KET hat die CHAG das Interesse bekundet, künftig auch den Betrieb der Curlinghalle der Stadt Thun zu übergeben. Seit 1. Januar 2015 werden die Anlagen von der Stadt Thun betrieben.

2.3 Standort

Der Gemeinderat hat im Jahr 2009 eine Projektgruppe eingesetzt, um vor einer allfälligen Sanierung der Kunsteisbahn auch Alternativstandorte zu prüfen. Insbesondere der Standort Thun-Süd wurde für einen Neubau vertieft geprüft. In Kenntnis aller Fakten hat sich der Gemeinderat 2012 entschieden, am Standort Grabengut festzuhalten und die bestehende Anlage zu sanieren. Dies insbesondere aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Überlegungen (vgl. Medienmitteilung vom 12. Januar 2012). Vertiefte Abklärungen haben ergeben, dass die geprüfte Verlegung der Kunsteisbahn nach Thun-Süd nur unter schwierigen Rahmenbedingungen zu finanzieren und daher auch der Zeitpunkt der Realisierung kaum zu bestimmen wäre. Für eine neue Kunsteisbahn ging die Projektgruppe damals aufgrund von Vergleichen mit anderen Anlagen und Grobschätzungen von Gesamtkosten ohne Grundstückskosten von etwa 36 bis 44 Mio. Franken aus. Allein mit der Veräusserung des Areals im Grabengut hätte sich die Verlegung der

Kunsteisbahn nicht finanzieren lassen. Es wäre eine zusätzliche Mantelnutzung am neuen Standort erforderlich geworden. Am Standort Thun-Süd wäre aber eine zusätzliche Mantelnutzung problematisch gewesen. Die für die Finanzierung einer neuen Eissportanlage erforderliche Mantelnutzungsfläche hätte zusammen mit dem Landbedarf für die Kunsteisbahn einen grossen Teil der noch bestehenden Freifläche beansprucht. Damit das Projekt hätte finanziert werden können, hätte zudem das Areal Grabengut sehr stark verdichtet werden müssen (drei bis vier Wohntürme analog dem Hochhaus im Selve-Areal).

2.4 Planrechtliche Grundlagen

Das Areal Grabengut ist im Zonenplan als Zone mit öffentlicher Nutzung „Zön X“ bezeichnet. Es handelt sich um eine Zone mit Planungspflicht (ZPP), welche für eine Überbauung ein qualitätssicherndes Verfahren bedingt. ZPPs werden in städtebaulich wichtigen Arealen ausgeschieden, wo eine grosse Sorgfalt bei der Bebauung geboten ist. Dem Areal Grabengut wird eine bedeutende Lagequalität zugeschrieben, weil es sich unmittelbar vor der historischen Stadtmauer befindet und eine wichtige Stadteinfahrtsachse prägt. Sowohl die Nähe zur Innenstadt als auch zur Aare als Naherholungsraum ermöglichen, dass mit einer geschickten Gestaltung ein grosser Mehrwert im öffentlichen Raum geschaffen werden kann.

2.5 Wettbewerbsverfahren und -perimeter

Für die externe Begleitung des Wettbewerbsverfahrens wurden spezialisierte Büros zu Konkurrenzofferten eingeladen. Den Zuschlag, vorbehaltlich der Genehmigung des Kredites durch den Stadtrat, hat das Architekturbüro Atelier 5 aus Bern erhalten. Das Wettbewerbsverfahren soll nach SIA Norm 142 erfolgen. Dabei soll mittels einer Präqualifikation eine reduzierte Anzahl Planerteams ausgewählt werden, welche konkrete Projekte ausarbeiten werden. Auf Grund der hohen technischen Anforderungen an das Projekt ist es nötig, dass von Anfang an in der Jury sowie in den Planerteams technische und gestalterische Fachexperten (z.B. Bauphysiker, Landschaftsarchitekt) eingebunden werden.

Das Eissportzentrum soll auf den schon heute belegten Parzellen der Kunsteisbahn und Curlinghalle entstehen (Bearbeitungsperimeter). Für die städtebaulichen Überlegungen wird ein erweiterter Perimeter bestimmt (Betrachtungsperimeter). Alle noch wirtschaftlich brauchbaren Infrastrukturen sollen grundsätzlich weiter benutzt werden. Es ist denkbar und erforderlich, dass ein neuer baulicher Abschluss gegenüber dem Vorplatz der Kunsteisbahn entsteht und dass dieser zusätzliche „Drittnutzungen“ beinhaltet. Diese Nutzungen sollen zur Belebung des Areals und zur Unterstützung der Wirtschaftlichkeit des Projektes führen (Drittnutzungen). Mit der baulichen Abgrenzung des Eissportzentrums wird ein identitätsstiftender Abschluss des öffentlichen Platzes gegenüber Altstadt und Aare gesucht.

2.6 Eissport im Grabengut

Für den Gemeinderat ist die Förderung der Sport- und Bewegungsaktivitäten eine anerkannte und wichtige Daueraufgabe. So steht bei den Grundsätzen im Sportleitbild der Stadt Thun, dass die Sportpolitik auf die Bedürfnisse der Thunerinnen und Thuner abgestimmt sein soll und so den Zugang zu Sport und Bewegung für alle ermöglicht. Die Sportinfrastruktur soll den Vereinen zu günstigen Bedingungen zugänglich sein sowie vielseitig und intensiv genutzt werden können. Dies wird in der Verordnung über die Förderung des Sports in der Stadt Thun zur Bereitstellung und zum Betrieb von Sportanlagen bestätigt.

Der Eisbreitensport genießt in Thun und in der Region einen hohen Zuspruch. Die Kunsteisbahn wird intensiv benutzt. Allgemeiner Schuleislauf, Schülerhockey und Schülermeisterschaften insbesondere für die Gemeinden Thun und Steffisburg generieren pro Saison rund 12'000 Eintritte. Der allgemeine Eislauf für den Breitensport, Mannschaften aus der Region, Plauschmannschaften und weitere generieren 41'000 Eintritte. Rund 16'000 Schlittschuhvermietungen werden verrechnet.

Auch der Vereinssport entwickelt sich positiv. Der 1939 gegründete EHC Thun führt heute acht Mannschaften (1. Mannschaft, Senioren, Junioren, Novizen, Mini, Moskito, Piccolo, Bambini). Weitere Eissportvereine (EV BOMO/Thun, HC Lerchenfeld, EHC Thun/Steffisburg Senioren, Eislaufclub Thun und Gastverein Uetendorf) nutzen die Kunsteisbahn Thun rege. Im Curling erreichen die Mannschaften des Curlingclubs Thun Regio an Wettkämpfen regelmässig Spitzenplatzierungen. Die grossen Sportanlässe auf der Kunsteisbahn sind beliebt und gut besucht. Die Finalsiege der 1. Mannschaft des EHC Thun und

die Jahresschlussgala des Eislaufclubs „Future on Ice“ finden jeweils in ausverkauftem Haus statt, so auch der Rocket Air Slopestyle, sobald das Eis geschmolzen ist. In der Curlinghalle konnten bereits mehrmals Schweizermeisterschaften und internationale Turniere erfolgreich durchgeführt werden.

3. Projektziele

3.1 Nutzerbedürfnisse

Die Anforderungen an die bestehenden Eissportanlagen der Stadt Thun sind in den letzten Jahren gestiegen. Nicht nur die Lärm- und Verkehrsemissionen, auch die Klimaveränderung und die intensivere Nutzung der Anlagen veranlassen, das bestehende Konzept in verschiedenen Bereichen anzupassen. Da der bauliche Zustand gerade bei den Ausbauten (Garderoben, Eisbahnkafi, Betriebsräume, Kassabereich) zu einer Sanierung zwingt, soll diese mit konzeptionellen Veränderungen kombiniert werden. Damit gewinnt die Stadt Thun neben baulicher Qualität auch einen effizienteren Betrieb mit besserem Nutzungsangebot. Das Layout mit den Technikräumlichkeiten, der Lage und Position der beiden Eisfelder und des Curlingfeldes wird daher als gegeben betrachtet. Die Positionierung der Anlage in seinem Nutzungsangebot für die Schulen, für die Bevölkerung und für den Vereinssport (Training, Turniere, Ligamatches) soll sich wenig verändern. Die bisherigen Eissportanlagen Grabengut wandeln sich zu einem Thuner Eissportzentrum. Ausgerichtet auf die Anforderungen aus dem Umfeld der Anlage, des Betriebs und der Nutzerbedürfnisse sollen die Kernanlagen (Banden, Garderoben, Tribünen, Betriebsräume) modernisiert werden. Die Kapazitäten für die Vereine sind auf den tatsächlichen Bedarf zu erweitern. Im besten Fall wird das Aussenfeld hockeytauglich gemacht. Zur Verbesserung der Energieeffizienz und der erweiterten Nutzung müsste die Eishalle eingewandert und isoliert werden. Durch die Überdachung oder komplette Einwandung des Ausseneisfeldes würden sich weitere Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Daneben soll mit einer kompakten, neuen Eingangssituation eine kundenorientierte Erreichbarkeit und Bedienung sichergestellt werden. Insgesamt sollen das Nutzungsangebot qualitativ verbessert, der Betrieb vereinfacht und die Effizienz gesteigert werden.

3.2 Bauliche Sanierung und betriebliche Optimierung

Grundsätzlich weisen die heutigen Anlagen (insbesondere die Hockey- und Kunsteislauf-Infrastrukturen) einen grossen Unterhaltsbedarf auf: Hygiene, Sicherheitsmassnahmen und energetischer Verbrauch entsprechen nicht den Bedürfnissen des Betriebs und der Benutzer. In der Vergangenheit wurden Verbesserungen zwar kontinuierlich aber behelfsmässig erbracht, dies zeigt sich z.B. an der grossen Anzahl an Containern und „Garagen“ zum Abdecken zunehmender Bedürfnisse. Auch die Südtribüne, welche auf die ursprüngliche Nutzung als Fussballplatz zurückgeht (im Jahr 1947), entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Nun befindet sich die Anlage vor der Notwendigkeit einer Gesamtsanierung.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Bildung und Sport, mit Einbezug insbesondere der Sportvereine, und unter Berücksichtigung des nationalen Angebots an Eissportanlagen wurde ein an Thuner Verhältnisse angepasstes und zweckmässiges Raumprogramm zusammengestellt. Die Bedürfnisse der Nutzenden sowie des Betriebes stehen im Vordergrund. Es soll eine Vielzahl an Synergien zwischen Curling, Eiskunstlauf, Hockey und Hobby-Eislauf entstehen. Die bestehende zweckmässige Infrastruktur soll weiterhin benutzt werden: Es ist z.B. davon auszugehen, dass die heutige Dachkonstruktion beibehalten wird.

3.3 Varianten

Der Stadtrat hat 2012 mit einer Motion (M 1/2012) gefordert, über verschiedene Projekt-Varianten entscheiden zu können. Um der in ein Postulat umgewandelten Motion zu entsprechen, werden die verschiedenen Wettbewerbs-Teilnehmer beauftragt, je ein in Etappen modular erweiterbares Projekt zu planen. Die einzelnen Module müssen aber im Wettbewerbsprogramm vorgegeben werden, damit die Ergebnisse für die Jurierung vergleichbar sind. Die additive Modularität ist zwingend um eine künftige Entwicklung nicht zu verhindern. Dem Stadtrat werden die einzelnen Ausbauvarianten (inkl. Kosten) vorgelegt.

3.4 Aufwertung eines Stadtteils

Mit dem Wettbewerb wird einerseits ein Projekt für die optimale Nutzung des Eissportzentrums gesucht. Andererseits wird ein qualitativvolles Projekt erwartet, das dem Areal ein neues Gesicht gibt und die bestehenden Qualitäten der Umgebung in Wert stellt. Die Öffentlichkeit soll von einem attraktiven Standort profitieren können.

4. Termine

Die komplexen Rahmenbedingungen und die anspruchsvollen planrechtlichen Vorgaben an das Projekt führten gegenüber den Grobterminplan im Stadtratsbericht zum Kauf der Liegenschaften (Nr. 14/2014) zu Verschiebungen. Folgende revidierte Grobtermine sind vorgesehen:

	neu	alt
• Projektdefinition	Mitte 2016	Mitte 2016
• Genehmigung Wettbewerbskredit	Sommer 2016	2015/2016
• Wettbewerbsdurchführung	2016-2017	2016-2017
• Antrag Projektierungskredit an Stadtrat	2017	2017
• Zonenplanänderung und Planung / Projektierung	bis Winter 2019-2020	
• Projektierung/Antrag Ausführungskredit (Volksabstimmung)	2020	2018/2019
• Ausführung	2020-2022	2020/2021

5. Finanzielles

5.1 Wettbewerbskosten

Für die Durchführung des selektiven Wettbewerbsverfahrens wurden Kosten von 620'000 Franken berechnet. Die Planungs-Projektierungskosten können erst ermittelt werden, nachdem ein Projekt ausgewählt wurde. Der Stadtrat ist für die Genehmigung des Investitionsanteils zuständig für 124'000 Franken. Im Aufgaben- und Finanzplan 2016-2019 sind für den Wettbewerb und die Planungs- und Projektierungsphase Total 900'000 Franken eingestellt (80% Baulicher Unterhalt, 20% Investition). Derselbe Betrag wird neu im AFP 2017-2020 analog Verteilungsschlüssel Ausführungsprojekt eingestellt: 20 Prozent Investition und 80 Prozent baulicher Unterhalt (die Jahrestanchen betragen: CHF 30'000 im 2016, CHF 470'000 im 2017 und CHF 400'000 im 2018). Der Aufgaben- und Finanzplan 2017-2020 wird vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 16. September 2016 behandelt.

5.2 Folgekosten

Im Jahr 2014 wurden auf Grund der damals vorhandenen Grundlagen (kein Projekt) von einer externen Firma Kosten für die Sanierung und Erweiterung der Anlagen von 25.1 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 25%) berechnet. Dieser Betrag ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016-2019 eingestellt (80% baulicher Unterhalt, 20% Investition). Es ist vorgesehen, im Wettbewerbsverfahren die Kosten der einzelnen Projekte qualitativ zu vergleichen und in die Bewertung einzubeziehen. Nach dem Wettbewerbsverfahren werden die Kosten des Siegerprojekts durch einen externen Kostenplaner geschätzt.

5.3 Aktivierbare Eigenleistungen

Zu den anfallenden Investitionskosten durch Dritteleistungen sind zusätzlich 8'000 Franken als „Aktivierbare Eigenleistungen“ des Amtes für Stadtliegenschaften zu berücksichtigen (diese beschränken sich auf die Leistungen des jeweiligen Projektleiters). Die aktivierbaren Eigenleistungen beziehen sich rein auf den Investitionsanteil und haben keinen Einfluss auf den baulichen Unterhalt. Gemäss Verteilschlüssel werden von den gesamten Leistungen des jeweiligen Projektleiters 20 Prozent als „Aktivierbare Eigenleistungen“ über den Investitionsanteil aktiviert.

5.4 Übersicht der Investitionskosten (Verpflichtungskredit)

Der gesamte Investitionsanteil, der dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt wird, berechnet sich wie folgt:

Beschreibung	Verteilschlüssel	Gesamtkosten	Anteil Baulicher Unterhalt	Anteil Investition
Wettbewerbskredit	20% IP / 80% BU	620'000.00	496'000.00	124'000.00
Aktivierbare Eigenleistungen	20% Anteil IP	40'000.00	--	8'000.00
Total Verpflichtungskredit			496'000.00	132'000.00

5.5 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbewirtschaftung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

6. Verhältnis zu den Legislaturzielen 2015-2018

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 11. Juni 2015 die vom Gemeinderat vorgeschlagenen zwölf Legislaturziele und die entsprechenden 44 Umsetzungs-Massnahmen zur Kenntnis genommen. Namentlich das Legislaturziel 4 "Die Position als familienfreundliche Stadt mit hohem Freizeitwert ist gestärkt" beinhaltet die Massnahme „Eissportzentrum sanieren“. Mit dem Projekt und einer Aufwertung eines grossen Teils des Areals werden zusätzlich folgende weitere Schwerpunkte der Legislaturziele gefördert:

Legislaturziel Nr. 3: „Die Voraussetzungen für eine Stärkung der Thuner Quartiere sind geschaffen.“

Legislaturziel Nr. 5: „Der Wohn- und Lebensraum am Wasser ist attraktiver und erweitert.“

Legislaturziel Nr. 7: „Thun als Zentrum stärken.“

Das vorliegende Kreditgeschäft dient damit der Umsetzung der Legislaturziele 2015-2018.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 Buchstabe g der Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 10. Juni 2016, beschliesst

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 132'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 3432.5040.001 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für das künftige Eissportzentrum Grabengut.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 10. Juni 2016

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller

Beilage

Kostenvoranschlag Amt für Stadtliegenschaften vom 10. Mai 2016