Der Gemeinderat
Rathaus, Postfach 145, CH-3602 Thun

Telefon 033 225 82 17
stadtschreiber@thun.ch, www.thun.ch

STADT THUN

Stadtratssitzung vom 20. September 2018

Bericht Nr. 18/2018

Eissportzentrum Grabengut

Bewilligung eines Verpflichtungskredites von 374'000 Franken für die Projektierung der „Variante I" des Sanierungsprojekts Eissportzentrum Grabengut. Berichterstattung über die Motion M 1/2012 (angenommen als Postulat) betreffend das Ausarbeiten mehrerer Varianten und Postulat P 8/2018 betreffend einer echten Minimalvariante

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit der Motion M 1/2012 (an der Stadtratssitzung vom 28. Juni 2012 als Postulat angenommen) hatte der Stadtrat verlangt, dass ihm zum gegebenen Zeitpunkt bezüglich der Sanierung der Eissporthalle im Grabengut mehrere Varianten vorgelegt werden. Der Forderung nach mehreren Varianten kam der Gemeinderat nach, indem die Wettbewerbsteilnehmenden mit der Planung von in Etappen modular erweiterbaren Projekten beauftragt wurden. Aufgrund des politischen Entscheids im Jahr 2011, am Standort Grabengut zu verbleiben, wurden in den Folgejahren verschiedene Investitionen in der Höhe mehrerer Millionen Franken getätigt (z.B. Sanierung Eiserzeugungsanlage, Auflösung GSL+KET, Heimfall, Betrieb durch die Stadt, neue Banden).

Im Juni 2016 genehmigte der Stadtrat den Kredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Sanierung der Kunsteisbahn. Nach der Veröffentlichung des Siegerprojektes „POLO" verlangten die Fraktionen SVP/FDP und BDP per Postulat (P 8/2018) eine „echte Minimalvariante". Dazu hatte der Gemeinderat bereits in der Beantwortung der Motion M 1/2012 ausgeführt, für ihn komme eine Minimalvariante im erwähnten Sinn nicht in Frage. Auch heute, nach erneuter eingehender Prüfung, erachtet er diese Option als nicht zielführend.

Dem Stadtrat wird beantragt, den eingeschlagenen Weg der Sanierung weiter zu verfolgen und einen Verpflichtungskredit von 374'000 Franken für die Projektierung zu genehmigen. Der Betrag ist Teil der gesamthaft anfallenden Kosten von rund 21 Mio. Franken für die Sanierung des Eissportzentrums im Grabengut. Eine Interessengemeinschaft aus allen Thuner Eissportvereinen (EHC Thun / Dragon Thun, HC Lerchenfeld, EV BOMO, EC Thun, CC Thun, Bowls Club Thun) unterstützt das Vorhaben des Gemeinderates.

2. Ausgangslage

Vorgeschichte

Die Geschichte der Sanierung der Kunsteisbahn reicht weit in die Vergangenheit zurück. Die Genossenschaft Stadion Lachen und Kunsteisbahn Thun (GSL+KET) nahm im Jahr 1959 den Betrieb eines Kunsteisfelds im Grabengut auf. Die Stadt Thun hatte der GSL+KET das Land im (Gratis-) Baurecht bis 2070 abgegeben. Damit bekannte sie sich zum langfristigen Betrieb von Eis am Grabengut. Es folgten immer wieder bauliche Erweiterungen, an denen sich die Stadt personell und finanziell stark beteiligte. Die wichtigsten Massnahmen waren: 1974 die Erweiterung der Eiserzeugungsanlage, welche auch Kälte für die naheliegende Curlinghalle liefert, 1994 die Überdachung des Haupteisfeldes (Kauf zusätzlicher Genossenschaftsanteile von 300'000 Franken) und 2012 die Erstellung einer neuen Eiserzeugungsanlage (Kostenbeteiligung Stadt: 2.87 Mio. Franken).

Wachsende Bedürfnisse in Bezug auf Garderoben, Aufenthaltsräume und Lagerflächen wurden von der GSL+KET mehrheitlich mit Containern und Holzbaracken abgedeckt. Die GSL+KET erkannte schon in den 1990er Jahren, dass die Situation langfristig aus betrieblicher und hygienischer Sicht sowie aus Sicherheitsgründen nicht genügen würde. Mit der Planung des Dachs wurde auch die Planung des Endausbaus beauftragt (Projekt V. Burri Architekten von 1992). Das Projekt kam aus verschiedenen Gründen nie zur Ausführung. Die Anlage wurde weiterhin mit kostengünstigen und temporären Bauteilen erweitert.

2009; Prüfung der Sanierung oder eines Ersatzneubaus

Aufgrund der sich verschlechternden Bausubstanz sowie der gesetzlichen Verpflichtung, die Eiserzeugungsanlage zu sanieren, setzte der Gemeinderat 2009 eine breit abgestützte Projektorganisation unter externer Projektleitung ein. Ziel war, einerseits die Sanierung und den Ausbau der bestehenden Anlage und andererseits den Ersatzneubau an einem anderen Standort baulich und finanziell zu prüfen. Der Auftrag beinhaltete zudem:

- Prüfung der Rahmenbedingungen (Kosten und Termine) für die Sanierung der Kälteanlage,
- Evaluation möglicher neuer Standorte für eine neue Eissportanlage,
- Aufzeigen Potenzial des Areals Grabengut für andere Nutzungen,
- Finanzierungsmodelle für eine neue Eissportanlage bzw. für eine Sanierung und Optimierung am heutigen Standort und
- Darlegen von möglichen Trägerschafts- und Betreibermodellen.

Ende 2010 lagen schliesslich eine Studie zu den möglichen Standorten (Bericht Impulsa ag vom 23. September 2010), eine Nutzungsstudie zum Areal Grabengut in Bezug zum Entwicklungs- und Wertschöpfungspotenzial (gim.ch vom 30. März 2009) und eine Studie zur baulichen Sanierung und Optimierung der Kunsteisbahn versus Neubau mit einer Bewertung der Lösungsvarianten (E'xact vom 27. Juli 2010) vor.

2010; vertiefte Prüfung eines Neubaus auf der Burgerallmend (Thun Süd)

Auf der Basis dieser Grundlagen entschied der Gemeinderat 2010, dass ein Ersatzneubau trotz der prognostizierten Mehrkosten vorzuziehen sei, sofern die Finanzierbarkeit gegeben ist. Konkret erteilte der Gemeiderat den Auftrag, die Variante eines Neubaus auf der Burgerallmend (Thun Süd) oder in der Glättimühle in Steffisburg mit den betroffenen Grundeigentümern (Gemeinde Steffisburg bzw. Burgergemeinde Thun) zu verhandeln und Finanzierungsvarianten sowie ein geeignetes Verfahren für die Inwertsetzung des Grabenguts zu erarbeiten. Zudem sollte mit der kantonalen Behörde beco Umfang und letztmöglicher Zeitpunkt der Sanierung der Eiserzeugungsanlage aufgrund der Störfallverordnung vereinbart werden.

2011; Ergebnisse der Prüfung

Die Gemeinde Steffisburg stellte den Standort Glättimühle für eine Kunsteisbahn nicht zu Verfügung. Die Burgergemeinde Thun signalisierte ein grundsätzliches Einverständnis mit der Landabgabe für einen „Sportcluster", aber hinterfragte die gross angelegte Mantelnutzung, welche für die Finanzierung geprüft wurde. Zum Landpreis wollte sich die Burgergemeinde nicht äussern. Um den bereits damals auf 45 Mio. Franken geschätzten Neubau finanzieren zu können, wurden eine Mehrbelastung des Steuerhaushaltes, die Umnutzung des Areals Grabengut, ein Neubau mit Mantelnutzung und eine Redimensionierung des Projektes geprüft. Bei näherer Betrachtung erwiesen sich alle Varianten als finanziell zu belastend oder als politisch beziehungsweise städtebaulich nicht vertretbar:

Finanzierbarkeit einer neuen Kunsteisbahn

Neubau Eissportanlage in Thun Süd (Kostenschätzung CHF 36 - 44 Mio. inkl. Land ohne Curling)

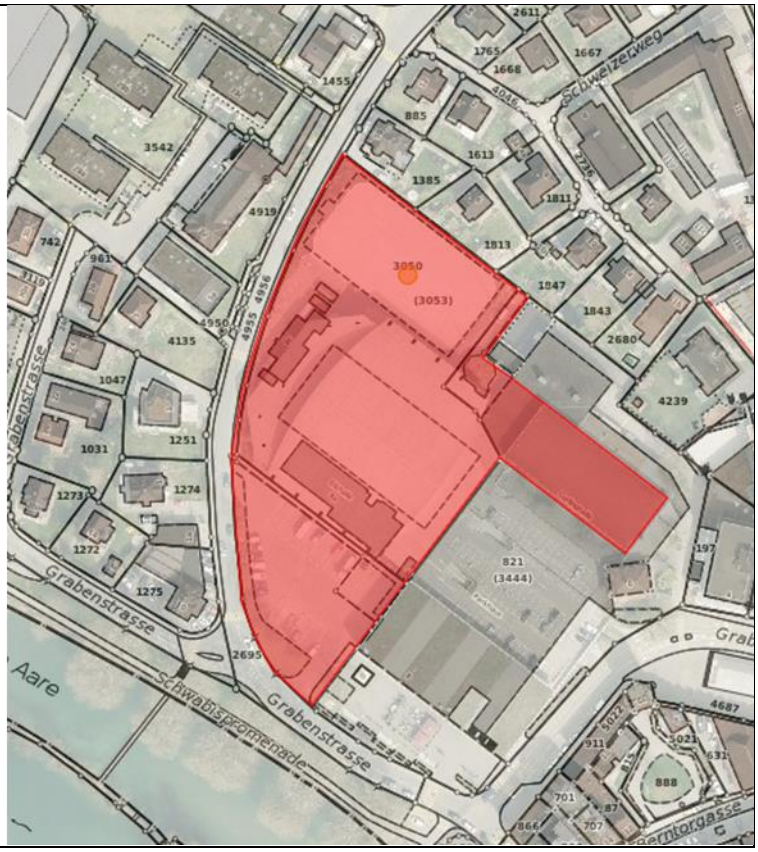
Im Rahmen des Zieldreiecks **(Eissport / Stadtentwicklung / Finanzen)** ist ein Lösungsvorschlag zu erarbeiten, mit dem die unterschiedlichen Ziele optimal erreicht werden können und der politisch tragfähig sein sollte.

Steuerhaushalt Stadt Thun	**Verkauf Areal Grabengut**	**Mantelnutzung neue KET Thun Süd**	**Redimensionierung neue KET Thun Süd**
CHF 12 Mio. für Sanierung/Optimierung KET Grabengut Zusätzlicher Betrag aus ordentlichem Haushalt Ertrag aus Verkauf von Grundstücken Fremdkapitalaufnahme Beiträge umliegende Gemeinden	Erlös abhängig von Ausnützungsziffer (AZ)* AZ 1.0 CHF 7 – 15 Mio. AZ 1.5 CHF 13 – 24 Mio. AZ 2.0 CHF 33 Mio. * Bruttogeschossfläche/Landfläche	Landbedarf KET und Mantelnutzung Thun Süd (AZ Grabengut): AZ 1.0 60 – 85'000m^2 AZ 1.5 30 – 67'000m^2 AZ 2.0 15'000m^2 (keine Mantelnutzung)	Verzicht 2. Eisfeld CHF 6 – 7 Mio. Verzicht Restaurant CHF 1,25 – 1,75 Mio. Verzicht Parking CHF 5 – 6 Mio. Verkleinerung Raumprogramm CHF 3 – 5 Mio.

Auszug Folien zur Medienkonferenz der Stadt Thun vom 13. Januar 2012

Damit das Land im Grabengut zu einem hohen Preis verkauft werden könnte, müsste die Parzelle ein sehr hohes Nutzungsmass (AZ) aufweisen. Man müsste also im Grabengut, wo heute der Aldi und das Parkhaus die Situation präjudizieren (Vorplatz durch Dienstbarkeit belastet) den Bau von mehreren Hochhäusern zulassen, was städtebaulich als problematisch eingeschätzt wird (vgl. Studie Atelier Wehrlin vom 5. Dezember 2011; Bericht IACI CIFI vom 16. September 2011).

AZ 2: 12 Obergeschosse à 350 m2 Nutzfläche
(4 WGH pro Geschoss, 48 WHG): insgesamt 4 Hochhäuser



Berechnungen Bericht IAZI CIFI vom 16. September 2011

Eine weitere Lösung bestünde in einer zusätzlichen (Mantel-) nutzung mit Einkaufszentren und Fachmärkten in Thun Süd. Dies ist aufgrund der Entwicklung von Thun Süd und der ausgeschöpften gesetzlichen Fahrtenkontigentierung nicht möglich. Zudem müsste auf den „Sportcluster“ mit zusätzlichen Sportanlagen bei der Arena Thun verzichtet werden, weil die Gesamtfläche durch die Mantelnutzung ausgeschöpft wäre. Dies widerspreche den bisherigen Absichten des Gemeinderates (Studie IAZI CIFI vom 16. September 2011). Weiter wollte der Gemeinderat die bestehenden Geschäfte, so insbesondere auch die in der Innenstadt, nicht durch ein neues Angebot konkurrenzieren.

Auszug Zonenplan: Für Eishalle mit Mantelnutzung benötigte Fläche (61‘000 m2 = rote Fäche), Stand 13. Januar 2012

Eine Redimensionierung des Projektes (bspw. nur eine Eisbahnfläche und ohne Curling) entspräche den Bedürfnissen der Vereine nicht und käme noch immer teurer zu stehen als eine Sanierung. Die Sanierungsfrist der kantonalen Behörde für die Eiserzeugungsanlage wurde bis auf die Saison 2013/14 verlängert.

2011 bis 2018; Entscheid Sanierung Eiserzeugung, Heimfall Sportbaurechte, Wettbewerb

Der Gemeinderat sprach sich im Dezember 2011 definitiv für die Sanierung der Kunsteisbahn Grabengut aus (Abschlussbericht alpgis vom 30. November 2011 sowie Medienkonferenz vom 13. Januar 2012). Die Sanierung der Eiserzeugungsanlage wurde daraufhin veranlasst.

Im Februar 2012 reichte die SVP-Fraktion eine Motion mit dem Antrag ein, dem Stadtrat seien zum gegebenen Zeitpunkt mehrere Teilvarianten mit unterschiedlichen Sanierungsstufen vorzulegen, mindestens aber eine Minimalvariante, welche nur die durch die einschlägigen Vorschriften zwingend notwendigen Sanierungen der Eissporthalle enthält. Der Forderung, dem Stadtrat mehrere Teilvarianten mit unterschiedlichen Sanierungsstufen vorzulegen, kam der Gemeinderat nach, indem der Wettbewerb entsprechend ausgeschrieben wurde. Zur geforderten Minimalvariante hatte der Gemeinderat aber bereits in der Beantwortung der Motion M 1/2012 das Folgende festgehalten: „Aus Sicht der Nutzer und Betreiber (Amt für Bildung und Sport und Genossenschaft GSL+KET) sind für eine effiziente Nutzung und adäquate Trainingsmöglichkeiten zwingend weitere Massnahmen notwendig, wie z.B. die Überdeckung und Ummantelung des Aussenfeldes, geschlechtergetrennte Garderoben oder die Erweiterung der Tribünenplätze. Aus diesen Gründen kommt für den Gemeinderat eine Minimalvariante, die sich auf die zwingend erforderliche Sanierung der Eiserzeugungsanlage beschränkt, nicht in Frage, weshalb eine Annahme des Vorstosses in der Form des Postulates beantragt werden kann.“

Im Dezember 2012 genehmigte der Stadtrat für die Sanierung der Eiserzeugungsanlage einen Verpflichtungskredit von 2.87 Mio. Franken.

Im Oktober 2014 genehmigte der Stadtrat für den Heimfall der Sportbaurechte im Grabengut mehrere Verpflichtungskredite für die Übernahme der Liegenschaften und des Betriebs (total 1‘548‘100 Franken für die Liegenschaften und 165‘000 Franken für den Betrieb).

Im Mai 2016 genehmigte der Gemeinderat 430‘000 Franken für den baulichen Unterhalt, insbesondere für die Verbesserung der Personensicherheit (Banden, Entladung der Eismaschine) und der Garderoben sowie für den zwingenden Ersatz der Entfeuchtungsanlage in der Curlinghalle.

Im Juni 2016 genehmigte der Stadtrat den Verpflichtungskredit für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs für die Sanierung der Kunsteisbahn im Grabengut (Gesamtkosten 628‘000 Franken).

3. Sanierung versus Neubau

Aus heutiger Sicht haben die Gründe, die damals für die Sanierung der Kunsteisbahn Grabengut sprachen, immer noch Gültigkeit. Hauptsächlich die gesamtheitlich gesehen deutlich tieferen Kosten und der fortgeschrittene Projektstand sprechen für die Sanierung. Auch die zentrale Lage der Kunsteisbahn hat Vorteile. Auch die Eissportvereine sprechen sich für die geplante Sanierung im Grabengut aus.

Dennoch werden die Parameter eines Neubauprojekts nochmals aufgeführt:

Kosten Neubau

Der Kostenvergleich mit bestehenden Hallen ist auf Grund des unterschiedlichen Raumprogramms sowie der örtlichen Gegebenheiten schwierig. Deshalb wurden die Kosten eines Neubaus in Thun Süd erneut auf Grund des effektiven Raumprogramms des Architekturwettbewerbs berechnet. Das Ergebnis bestätigt die bisherigen Annahmen. Das beauftragte Büro PBK AG, Projektmanagement, Bauadministration, Kostenplanung, Zürich, war massgebend in der Erstellung der Eishallen von Visp, Neubau ZSC Lions Eishockeystadion in Zürich (Gesamtleistung Kostenplanung) sowie die Erneuerung und Erweiterung des Erholungszentrums Tägerhard Wettingen AG (Kostenplanung und Baubuchhaltung) involviert.

Die Kosten eines Neubaus belaufen sich auf 42.3 Mio. Franken (+/- 20%) bzw. 45.1 Mio. Franken inkl. Schadenersatz für die Wettbewerbsplaner und den Rückbau im Grabengut. Nicht einberechnet ist die Wertvernichtung der bis anhin getätigten Investitionen (Eiserzeugungsanlage, flankierende Massnahmen, Architekturwettbewerb), die sich auf rund 4 Mio. Franken belaufen. Die Landkosten (Burgergemeinde) belaufen sich auf rund 90‘000 Franken/Jahr (siehe Beilage „Variantenvergleich“).

Planungssicherheit und Zeithorizont

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Burgerallmend Thun Süd (ZPP-Anpassung, Landverhandlungen, Parkplatzabgabe, etc.) müssten mit verschiedenen Vertragspartnern (Burgergemeinde, Migros) noch geschaffen werden. Ein wichtiger planungsrechtlicher Aspekt ist die Anzahl zulässiger Parkplätze, welche auf 900 beschränkt ist und schon von der bestehenden Sport- und Freizeitnutzung beansprucht wird. Ein grosses Vorhaben benötigt mindestens 125 Parkplätze. Die Erstellung zusätzlicher Parkplätze bedingt eine Zonenplanänderung (Stadtratskompetenz unter Vorbehalt des fakultativen Referendums) und eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung. Da es sich bei der fraglichen Fläche um Kulturland handelt, dürfen keine oberirdischen Parkplätze erstellt werden (Kostenschätzung Einstellhalle 4.8 Mio. Franken). Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die bestehenden Parkplätze zu nutzen; dafür ist eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Eigentümer notwendig (Migros). Diesbezüglich wurden keine Verhandlungen geführt.

Die Realisierung eines neuen Eissportzentrums wäre frühestens zwischen 2026 und 2030 denkbar, wobei sehr grosse Planungsrisiken bestehen, die zu zeitlichen Verzögerungen führen können. So wurde bspw. 2012 angestrebt, die sanierte Kunsteisbahn im Grabengut bereits 2018 in Betrieb zu nehmen. Dieses Ziel konnte nicht erreicht werden. Die Planung im Grabengut ist aber trotzdem bereits sehr weit

fortgeschritten. Der Architekturwettbewerb ist Basis für die Überbauungsordnung bzw. Zonenplananpassung. Der Bezug ist 2022 bis 2023 geplant.

Städtebau

Städtebaulich handelt es sich um zwei sehr unterschiedliche Projekte. Ein Neubau auf der „grünen Wiese“ auf der Burgerallmend wäre peripher am Stadteingang gelegen. Das Eissportzentrum spräche vor allem Leistungssportler/innen an. Der Neubau wäre dann sinnvoll, wenn Synergien zwischen mehreren (Sport-)Bauten entstehen könnten. Dafür sind eine Gesamtplanung und Konkretisierung sowie die Erweiterung der Bauzone (Ortsplanungsrevision) notwendig. Mit einem Masterplan müssten die künftigen Bauten der Burgerallmend bezeichnet und in eine Gesamtvision integriert werden. Mit einem pragmatischen Aneinanderreihen von Nutzungen würde dem Ort nicht die gebührende planerische Sorgfalt erwiesen. Die aktuell zur Verfügung stehende Fläche ist für die Erstellung einer Kunsteisanlage zwar gerade ausreichend, der Spielraum für die Setzung der Bauten ist aber beschränkt.

Das Eissportzentrum Grabengut befindet sich angrenzend ans Stadtzentrum und ist sehr gut erschlossen. Das Projekt knüpft am baulichen Bestand an und bringt Ordnung ins Grabengut. Es schafft nebst der Sportanlage attraktive Orte für die Öffentlichkeit: öffentlicher Vorplatz und Verbindung zwischen Viehmarktplatz und Aare. Insbesondere die nun vorgeschlagene Variante mit offenem Ausseneisfeld mit Blick aufs Schloss macht aus dem Grabengut ein Eissportzentrum für die breite Bevölkerung. Die Hauptnutzung auf dem Areal ist gesetzt, weitere bauliche Entwicklungen erhalten klare Voraussetzungen. Bestehende Infrastrukturen wie die Eiserzeugungsanlage, die Curlingbahn und das Dach bleiben erhalten. Die Synergien mit dem Parkhaus können weiter genutzt werden (Bestandesgarantie). Die Grösse der Halle entspricht den Bedürfnissen der Stadt und deckt alle räumlichen Anforderungen in angemessener Form ab.

4. Variante 0: Postulat betreffend eine echte Minimalvariante

Nach der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse haben die Fraktionen der SVP/FDP und BDP beim Gemeinderat die Prüfung einer „echten Minimalvariante“ beantragt. Die Evaluation der Massnahmen und deren Kosten basiert auf der Voraussetzung, dass die Anlage mit dem heutigen Ausbau für weitere 10 bis 15 Jahre betriebstauglich ist. Da eine Sanierung mehr als dringend ist und schon seit ca. 25 Jahren ansteht (Zitat Blick vom 30. April 2014: „Der SCB muss in die Fred-Feuerstein-Halle“) und die zwischenzeitlich ergriffenen Massnahmen hinsichtlich einer späteren Sanierung jeweils kostengünstig bewerkstelligt wurden, erweisen sich auch minimale Massnahmen in der Summe mit ca. 3.6 Mio. Franken als kostspielig, planrechtlich unsicher bezüglich Realisierbarkeit und für den Betrieb und die Eissportvereine absolut unbefriedigend.

5. Varianten I-III: Projekt Polo

Bild: Visualisierung Wettbewerbsprojekt «POLO», Vorplatz mit Haupteingang, Marques Architekten AG

Im Januar 2018 stand das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs fest. Von 20 teilnehmenden Teams waren in einem zweistufigen Verfahren sechs Teams zur Erarbeitung eines Projektes selektioniert worden. Gewonnen hat das Projekt „POLO“ der Arbeitsgemeinschaft Marques Architekten AG / b+p Baurealisation AG. In der Würdigung des Juryberichtes ist zu lesen, dass das Projekt insbesondere aus städtebaulicher Sicht zu überzeugen vermag: *„Als Resultat der Bestandesanalyse wird die Entschlackung und Klärung der städtebaulichen Situation und damit einhergehend die Vision für einen angemesseneren Auftritt des Eissportzentrums zur entwurfsprägenden Maxime erhoben. (…) Dieser Platz wird mit dem hier positionierten Haupteingang zur klaren, identitätsbildenden Adresse der Anlage und schafft ein schönes Angebot für die öffentliche Nutzung. (…) Attraktiv ist auch die Treppe, die den Platz mit dem oberen Parkdeck und den Eingängen zur Kita und Curlinghalle verbindet und mit der neuen Durchlässigkeit das übergeordnete Wegenetz nicht zuletzt zur Altstadt stärkt. Die vergleichsweise gute Einbindung des Projekts „POLO“ liegt denn auch zu einem grossen Teil im geschickten Freiraumkonzept begründet. (…) Mit dem bestehenden Dach als Ausgangspunkt wird darüber hinaus ein Eissportzentrum mit repräsentativem Charakter geschaffen, das im Kontext der grossmassstäblichen Nachbarschaft selbstbewusst bestehen kann.“*

Alle Kostenangaben wurden durch einen externen Kostenplaner überprüft. Das Projekt „POLO“ erfüllt die Vorgaben und liegt kostenmässig im Mittelfeld. Den Teilnehmern war die Aufgabe gestellt worden, einen modularen Ausbau im Projekt in drei Varianten zu berücksichtigen:

	Variante I	**Variante II**	**Variante III**
Beschrieb	Einhausung Eisfeld I, Neubau Garderoben, Materialräume, Optimierung Haustechnik, Minderung Energieverbrauch, Sanierung und Neugestaltung Vorplatz	*Variante I* plus: Sanierung Curlinghalle (Hülle und Grundrisslayout), Optimierung der Zugänge Curlinghalle und Bewegung Plus, Ersatz Eispiste Hauptfeld	*Variante II* plus: Einhausung Eisfeld II, Ersatz Eisfeld II, neue Photovoltaikanlage
Kosten (+/- 20%)	**20.34 Mio. Franken**	**24.95 Mio. Franken**	**29.79 Mio. Franken**
Davon Projektierungskosten	1.75 Mio. Franken	2.1 Mio. Franken	2.42 Mio. Franken

Grundsätzlich sind in der Variante I die wichtigsten Anforderungen an die Infrastruktur abgedeckt. Das Raumprogramm bildet den Grundbedarf ab. Dieses wurde mit der Unterstützung verschiedener Fachexperten und der Eissportvereine erstellt, mehrmals kritisch geprüft und nach Möglichkeit reduziert. Das Siegerprojekt weist keinen Flächenmangel auf, lediglich die Tribüne ist verglichen mit der ursprünglich geforderten Grösse noch überdimensioniert. Dies soll in der weiteren Bearbeitung korrigiert

werden. Die Planer haben es geschafft, in einem kompakten Bau die Nutzungen effizient zu bündeln und bestehende Elemente gekonnt zu integrieren.

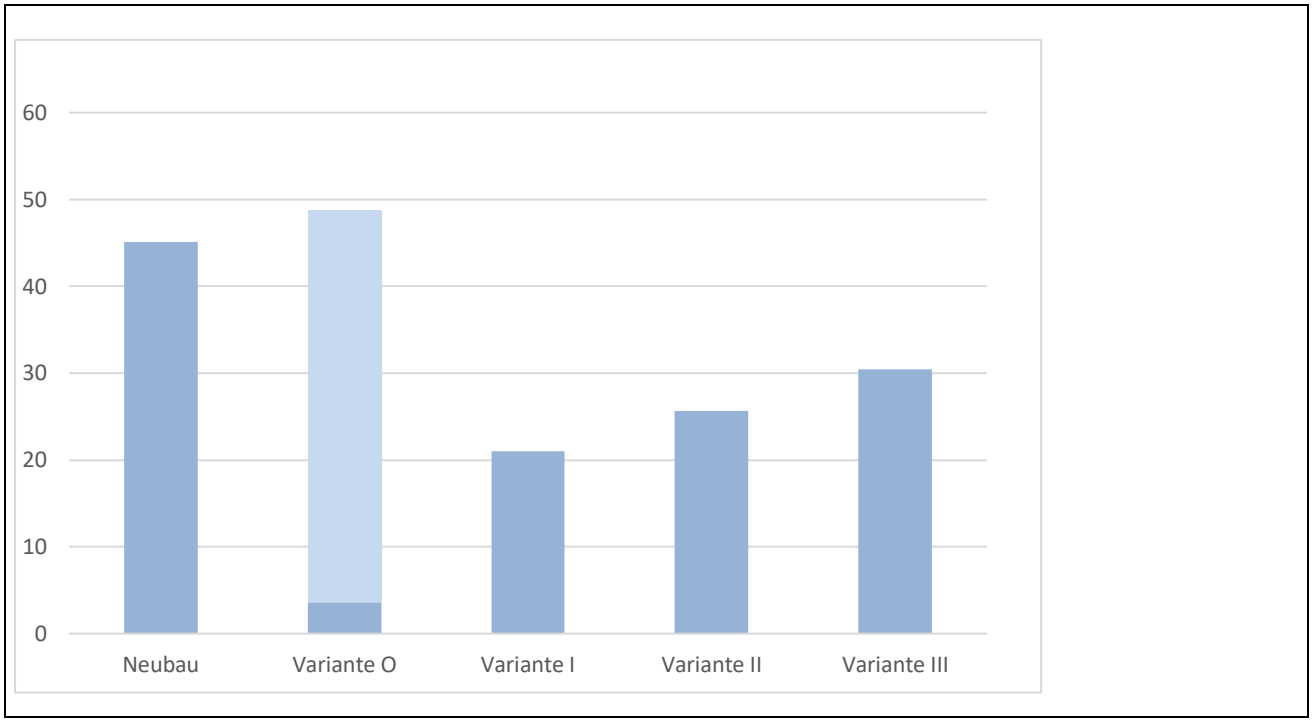
Die Variante II beinhaltet die Massnahmen der Variante I. Zusätzlich wird die Curlinghalle energetisch saniert und der Grundriss optimiert. Die Restaurantfläche wird reduziert, die Garderoben werden besser verteilt und die Zugänge Curlinghalle und Bewegung Plus reorganisiert. Das Haupteisfeld der Kunsteisbahn wird in dieser Variante energetisch verbessert bzw. ersetzt. Diese Variante beinhaltet eine Gesamtsanierung der Anlage, somit auch den Ersatz oder die Verbesserung von Bauteilen, die noch nicht am Ende des Lebenszyklus sind. Die Vorteile liegen vor allem im Sparpotenzial infolge der energetischen Massnahmen.

Die Variante III beinhaltet alle Massnahmen der Variante II und im wesentlichen die zusätzliche Einhausung des zweiten Eisfeldes. Dies würde die Nutzungszeiten der Sportanlage wesentlich erhöhen, denn das zweite Eisfeld wäre wetterunabhängig nutzbar. Andrerseits hat die Umfrage gezeigt, dass gerade das Schlittschuhlaufen unter freiem Himmel und in Zentrumsnähe sehr beliebt ist.

Bauliche Synergien

Die Mehrfachnutzung der Eissporthalle ist denkbar. In den eisfreien Sommermonaten könnte die Halle – nebst dem „Swatch Rocket Air“ – auch für andere Anlässe genutzt werden. Die umlaufende Tribüne und die Gästeinfrastruktur bieten eine geeignete Infrastruktur. Erfahrungen anderer Hallen zeigen, dass der temporäre Umbau relativ rasch möglich ist. Punkto Organisation müsste der Betrieb entsprechende Zeitfenster freigeben. In der Phase Projektierung müsste die Mehrfachnutzung punkto Infrastruktur geplant werden. Die Planung der Mehrfachnutzung ist nicht Teil des Projektierungskredits.

6. Würdigung der Varianten



Vergleich Erstellungskosten (ohne Land)

Erstellungskosten und Realisierbarkeit

Die Gesamtkosten eines Neubaus sind mit 45.1 Mio. Franken eindeutig am höchsten. Es ist anzunehmen, dass die Betriebskosten aufgrund optimierter Lösungen tiefer ausfielen als bei einem Sanierungsprojekt, die Kapitalkosten (Amortisation und Verzinsung) wären aber höher. Jährlich müssen rund 90’000 Franken Baurechtszins eingerechnet werden, was insgesamt zu deutlich höheren Gesamtfolgekosten führen würde. Für die Erstellung eines Neubaus in Thun Süd sind noch grosse planerische Risiken vorhanden (Zonenplanänderung, privatrechtliche Verträge, Volksabstimmung).

Variante 0 ist auf den ersten Blick die günstigste Variante. Sie impliziert aber, dass entweder nach 10 bis 15 Jahren der Eissport in Thun eingestellt oder ein Neubau an anderem Standort erstellt wird. Sie beinhaltet lediglich lebensverlängernde Massnahmen und schreibt den bestehenden Zustand fort. Wird der spätere Neubau dazugerechnet, ist diese Variante mit 48.7 Mio. Franken die teuerste. Die Konservierungsmassnahmen der Variante 0 können sofort an die Hand genommen werden. Das grösste Risiko besteht im planrechtlichem Verfahren und in möglichen Einsprachen, die auch finanzielle Folgen haben können (Lärmschutzmassnahmen). Die Forderung nach Ausarbeitung einer „echten Minimalvariante“ für 10 bis 15 Jahre zeigt keine Perspektive für den Eissport Thun auf. Eine Minimalvariante im Sinne der Postulanten könnte nur eine Übergangslösung zu einer a) Totalsanierung, b) einem Neubau in Thun Süd oder c) einem Verzicht auf Eissport in Thun bedeuten.

Die Varianten I-III basieren auf dem Gedanken eines additiven Ausbaus. Die Anforderungen der Variante I sind für den normalen Betrieb unabdingbar. Die zusätzlichen Massnahmen der Variante II sind

energietechnisch sinnvoll, können aber ohne Gefahr für die Sicherheit oder die Gesundheit noch vertagt werden. Sie können auch in einem zweiten Schritt unabhängig von der Gesamtsanierung durchgeführt werden, weil sie weder das Volumen noch die Nutzung verändern und somit auch der Überbauungsordnung nicht widersprechen. Die Variante III eröffnet für den Sportbetrieb neue Möglichkeiten, da die Betriebszeiten wetter-/lärmunabhängig verlängert werden können. Gestalterisch und von den Nutzungswünschen der Befragten her gesehen, zeigt diese Variante auch klare Nachteile: Ein offenes Eisfeld entfällt und ein relativ grosses geschlossenes Bauvolumen (2. geschlossenes Eisfeld) käme in unmittelbarere Nähe der Wohnbauten zu stehen. Zeitlich betrachtet bedingen alle drei Varianten dieselben Planungsschritte: Überbauungsordnung, Baueingabe, (voraussichtliche) Volksabstimmung. Die Risiken der Varianten I-III sind im Verhältnis zu den anderen Varianten (Variante 0 und Neubau) reduziert, weil das Wettbewerbsverfahren schon erfolgt ist und Vereinbarungen mit Drittpartnern nicht notwendig sind. Aus heutiger Sicht ist mit einem Bezug 2022 bis 2023 zu rechnen.

Der Gemeinderat wie alle Projektbeteiligten sind der Auffassung, dass die Variante I einen guten, nicht übertriebenen Standard bietet, der den städtischen Bedürfnissen entspricht. Sie bringt im Verhältnis zu den Kosten eine starke Aufwertung der Eissportanlage und eines ganzen Stadtteils. Das Raumangebot ist gut abgestimmt, betriebliche Synergien sind möglich. In der Planungs- und Projektierungsphase soll das Projekt weiter betrieblich und kostenmässig optimiert werden. Die bis anhin getätigten Investitionen können in Wert gesetzt werden, und mittelfristig entsteht ein angemessenes Eissportzentrum. Dieser Entscheid ist die logische Konsequenz aus dem Grundsatzentscheid 2011, an einem zentrumsnahen Eissportzentrum am Standort Grabengut auf einer städtischen Parzelle festzuhalten. Seit dem Heimfall der Sportanlagen (Kunsteisbahnen sowie Curlinghalle) und der Übernahme des Eissportbetriebes wurden grosse Anstrengungen unternommen, die mangelhaften Anlageteile und Betriebsmittel der Kunsteisbahn in sinnvollen und für die Zukunft der Anlage abgestimmten Massnahmen (neue Eiserzeugungsanlage, neue Banden, neue Eisreinigungsmaschine) zu ergänzen und entwickeln. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Lauf der Jahre auch Massnahmen im Bereich der Variante II durchgeführt werden müssen (z.B. Anpassung der Lüftungsanlage). Diese liessen sich aber auch im Rahmen des normalen Unterhalts abwickeln und werden durch die Umsetzung der Variante I nicht präjudiziert.

7. Öffentliche Befragung

Im Herbst 2016 wurde mit Blick auf die Sanierung bei den Nutzenden eine Umfrage zu den Bedürfnissen durchgeführt. Es sind knapp 1‘300 Fragenbogen eingegangen. Daraus lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- 67 Prozent der Befragten besuchen die Anlage für den Hockeysport (Vereinssport).
- 44 Prozent der Befragten besuchen die Anlage für die Freizeit.

Generell wird der zentrale Standort geschätzt und die Qualität der „Umziehcontainer“ bemängelt. Knapp die Hälfte der Befragten besucht die Anlage mehrmals pro Woche (43 %) und schätzt insbesondere das überdachte Eisfeld (63 %) und die Durchführung von Matches (46 %). 39 Prozent der Befragten wünschen bezüglich Ausstattung der Eisfelder (Optionen: „unter freiem Himmel“, „gedeckt“, „in Halle“) ein Eisfeld „unter freiem Himmel“. Die Befragung zeigt mit Deutlichkeit, dass die Infrastruktur zwar geschätzt, der Zustand aber als sehr schlecht bewertet wird.

8. Nutzung

In der Eissaison von Ende August bis Anfang April werden die Anlagen durch die Eissportvereine intensiv genutzt. EHC Thun / Dragon Thun, EV BOMO, HC Lerchenfeld und weitere Eishockeyvereine, Eislaufclub Thun und Curling Club Thun Regio trainieren auf dem Eis und führen Spiele, Veranstaltungen und Turniere durch. In der Hochsaison von Oktober bis März sind öffentlicher Eislauf und Schulsport wichtige und beliebte Nutzungen. Zudem organisieren Firmen und Eissportbegeisterte Plauschturniere. Etwa zwei Drittel der Gesamterträge werden mit dem öffentlichen Eislauf generiert:

- *Öffentlicher Eislauf:* Die Hauptumsatztreiber beim öffentlichen Eislauf sind die Vermietung von Schlittschuhen (drei von fünf Besuchenden mieten die Schlittschuhe) und die Eintritte.
- *Vereine/Clubs:* Der Ertrag von den Eissportvereinen resultiert hauptsächlich aus der Vermietung von Eisflächen sowie dem Verkauf von Clubsaisonkarten an die Vereinsmitglieder. Die Nachwuchsabteilungen der Eissportvereine können die Eisflächen jeweils bis 20.00 Uhr kostenlos benützen (städtische Sportförderungsverordnung, für alle Vereine geltend).
- *Schulen:* Die Thuner Schulen sowie die Schulen der Vertragsgemeinden können die Eisbahn Grabengut kostenlos benützen. Schlittschuhmieten sind aber zu entrichten.
- *Firmen und Vereine:* Seit einigen Jahren sind die Plauschhockey-Spiele bei Firmen und Vereinen beliebt. Pro Saison werden ca. zehn bis zwölf solche Anlässe durchgeführt, wobei ein Anlass im Schnitt etwa 1‘000 Franken Umsatz generiert. Die freie Eiskapazität ist damit ausgeschöpft.

Nach der Eissaison findet im Grabengut seit 2010 der weltweit beachtete und von mehreren Tausend Personen besuchte und einzigartige Freestyle-Anlass „Swatch Rocket Air“ statt. Danach wird jeweils auf dem Haupteisfeld ein Kunststoffboden ausgelegt, damit Inline-Hockey gespielt werden kann. Auch das Ausseneisfeld wird im Sommer für alternative Nutzungen gebraucht. In der Curlinghalle spielt der Bowls Club Thun, sofern die Thuner Seespiele den Raum nicht als Übungslokal brauchen oder Rampenverkäufe, Konfirmationen etc. stattfinden.

In der Saison 2016/2017 wurden auf der Kunsteisbahn 668 Abonnemente und 56’955 Einzeleintritte verkauft . Die Gesamteinnahmen der Eissportbetriebe beliefen sich auf rund 638’000 Franken durch Verkauf von Abonnementen und Eintritten, Vermietungen (Eisfläche, Ausstellfläche, Material, Werbungsfläche) und Dienstleistungen (Schleifen von Schlittschuhen).

In Analogie zu den Rasenspielfeldern Thun-Süd hat sich auch für den Eissport eine Interessengemeinschaft gebildet. Diese setzt sich aus allen Thuner Eissportvereinen (EHC Thun / Dragon Thun, HC Lerchenfeld, EV BOMO, EC Thun, CC Thun, Bowls Club Thun) zusammen und unterstützt das Vorhaben des Gemeinderats und aller Projektbeteiligten. Zeitpunkt und Ort sind richtig, die Kunsteisbahn Grabengut ist zwingend zu sanieren. Der HC Dragon Thun ist zudem eine der grössten Eishockey-Nachwuchsorganisationen der Schweiz.

9. Politische Verankerung

Der Sport geniesst in der Stadt Thun einen hohen Stellenwert. Sport leistet einen wichtigen Beitrag zur gesellschaftlichen Entwicklung, wirkt verbindend und integrativ. Die Förderung des Sports ist somit eine Aufgabe der Stadt und von öffentlichem Interesse. Laut Sportleitbild der Stadt Thun, Strategie Stadtentwicklung und Verordnung über die Förderung des Sports in der Stadt Thun soll der Bevölkerung und den Sportvereinen ein ausreichendes und zeitgemässes Angebot an Sportanlagen und Bewegungsräumen zur Verfügung gestellt werden. Die Sanierung des Eissportzentrums Grabengut wird bereits im Konzept für Sport- und Bewegungsräume 2008 gefordert und ist ein aktuelles Legislaturziel.

10. Termine (Variante I)

Genehmigung Projektierungskredit	September 2018
Überbauungsordnung (oder Anpassung ZPP) / Ausarbeitung Bauprojekt	Mitte 2020
Genehmigung Ausführungskredit (Zuständigkeit: Stadtrat oder Volk)	Anfang 2021
Realisierung, Bezug	2022 – 2023

11. Finanzielles (Variante I)

Investitionskosten

	Projekt Variante I (CHF)	Aufgaben und Finanzplan 2018 – 2021 (CHF)
Wettbewerbskosten (genehmigt)	628‘000	
Planungs- und Projektierungskosten	1‘750‘000	*) 2‘621‘000
Ausführungskosten	18‘590‘000	25‘100‘000
Total	**20‘968‘000**	27‘721‘000

*) inkl. baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen von 290‘000 Franken, welcher bis Ende 2016 angefallen ist (wird im Gegensatz zu den Investitionen im Aufgaben- und Finanzplan nicht unter dem Total ausgewiesen).

Der Anteil baulicher Unterhalt beträgt 80 Prozent, der Investitionsanteil 20 Prozent. Der Verteilschlüssel wurde aufgrund des konkreten Projektes nochmals geprüft und bestätigt. Im Aufgaben- und Finanzplan sind die Mittel mit demselbem Verteilschlüssel eingestellt.

Projektierungskosten

	Verteilschlüssel	**Gesamtkosten (CHF)**	**baulicher Unterhalt (BU) 80% (CHF)**	**Investition (IP) 20% (CHF)**
Projektierungskosten	80% BU, 20% IP	1‘720‘000	1‘376‘000	344‘000
Aktivierbare Eigenleistung	20% Anteil IP	30‘000		30‘000
Total		1‘750‘000	1‘376‘000	**374‘000**

Die gebundene Ausgabe von 1‘376‘000 Franken geht zu Lasten der Erfolgsrechnungen 2018 ff. (Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen). Am 22. August 2018 hat der Gemeinderat den entsprechenden Kredit in seiner Zuständigkeit verabschiedet (vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Verpflichtungskredites in der Kompetenz des Stadtrates).

12. Legislaturziele

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. 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 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 Stadtverfassung sowie Artikel 51 Absatz 4 Geschäftsreglement des Stadtrates von Thun und nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 22. August 2018, beschliesst

1. Genehmigung eines Verpflichtungskredites von 374‘000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 3432.5040.002 (Bilanz-Konto Nr. 14040.01.01) für die Projektierung der Variante I.
2. Die in ein Postulat umgewandelte Motion M 1/2012 betreffend Ausarbeitung von mehreren Varianten für die Sanierung der Eissporthalle Grabengut wird als erledigt abgeschrieben.
3. Das Postulat P 8/2018 betreffend eine echte Minimalvariante des Bauvorhabens Grabengut wird als erledigt abgeschrieben.

Thun, 22. August 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen (nur in elektronischer Form: auf der Sitzungsapp bzw. unter www.thun.ch/stadtrat/sitzungen)
1. Kostenvergleich Varianten AfS / brk vom 13. August 2018
2. Kostenvoranschlag Planung und Projektierung vom AfS / kam vom 28. Mai 2018