

Stadtratssitzung vom 19. September 2024

Bericht Nr. 25/2024

Sportplatz Burgerweg. Übernahme der Gebäude Burgerstrasse 20, 20b und 20c (Baurechtsgrundstück Thun 2 [Strättligen]-Gbbl. Nr. 5058)

Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 315'000 Franken als neue Ausgabe für den Erwerb des Baurechtsgrundstückes Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 5058 und Bewilligung eines Verpflichtungskredits für eine wiederkehrende Ausgabe von jährlich 2'380 Franken als neue Ausgabe für ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stadt Thun auf dem Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbbl. Nr. 4986

1. Ausgangslage

Der Sportplatz Burgerweg an der Burgerstrasse 20 ist die Heimat des FC Rot-Schwarz Thun und verfügt heute über ein Rasenspielfeld à 100 x 60 Meter sowie einen Sandplatz. Aufgrund der aktuellen Platzverhältnisse und weiterer infrastruktureller Mängel wird das Rasenspielfeld vom Schweizerischen Fussballverband (SFV) nicht mehr zugelassen. Der SFV hat im Zuge der Professionalisierung auf die Saison 2024/25 hin die Einstufung der höchsten Frauenliga angepasst. Dadurch wurden die Anforderungen an die Sportplätze von der 2. Liga interregional auf das Niveau der 1. Liga erhöht. Das Frauenteam Thun-Berner-Oberland (dem FC Rot-Schwarz Thun angegliedert) könnte demnach in der Saison 2024/25 lediglich im Stadion Lachen auf Naturrasen oder in der Stockhorn Arena auf Kunstrasen seine Heimspiele austragen. Alle anderen (Kunst-)Rasenplätze sind für die 1. Liga nicht abgenommen.

Bereits am 15. Januar 2018 stellten die Präsidenten der Genossenschaft Sportplatz Burgerweg Thun (Eigentümerin) und des FC Rot-Schwarz Thun (Nutzerverein) ein Gesuch für den Umbau des Sportplatzes. Nach dem Aufstieg des Frauenteam Thun Berner-Oberland 2023 in die AXA Women's Super League (AWSL) und im Hinblick auf die UEFA Women's EURO 2025 ist ein Boom, insbesondere im Frauen- und Mädchenfussball, zu erwarten. Der Fussballverband Bern-Jura (FVBJ) geht von einer Verdoppelung der Mädchen- und Frauenteam von Herbst 2023 bis Herbst 2027 aus. Dieser steigende Bedarf kann nur mit ganzjährig nutzbaren Spiel- und Trainingsfeldern aufgefangen werden. Der im Juli 2023 von der UEFA veröffentlichte Post-Tournament-Report zur UEFA European Women's Championship 2022 zeigt die Auswirkungen und somit die Entwicklung im Mädchen- und Frauenfussball im Zusammenhang mit dem Turnier auf. Daraus ist zu entnehmen, dass in England die grösste Zunahme an Fussballspielerinnen bei den Mädchen unter 16 Jahren festgestellt werden konnte. In der Saison 2022/23 (nach dem Turnier) wurde eine Zunahme um 140 Prozent verzeichnet.

Für die Erstellung des neuen Normfeldes inklusive der erforderlichen Sicherheitsräume auf städtischem Boden wird die Sportanlage in städtischen Besitz überführt.

2. Heimfall Baurecht und Erwerb der Gebäude

Auf dem Sportplatz Burgerstrasse bestehen heute drei Vertragsverhältnisse. Die Stadt Thun ist Eigentümerin des Grundstückes Thun 2 (Strättligen)-GbbL Nr. 3130. Für das Rasenspielfeld sowie den Sandplatz schloss die Stadt Thun im Jahr 2015 einen unentgeltlichen Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Sportplatz Burgerweg ab. Den Unterhalt des Spielfeldes stellt die Stadt Thun (Tiefbauamt) sicher. Für dieses Baurecht wird der vorzeitige und entschädigungslose Heimfall vereinbart. Ein Teil des neuen Spielfeldes wird auf das Grundstück Thun 2 (Strättligen)-GbbL 4986 zu liegen kommen. Dieses Grundstück gehört der Burgergemeinde Thun, mit welcher ein Pachtvertrag besteht.



Grundstück Nr. 3130,
Baurecht 5188:

- Baurechtgeberin: Stadt Thun
- Baurechtnehmerin: Genossenschaft Sportplatz Burgerweg

Grundstück Nr. 3130 und 4986,
Baurecht Nr. 5058:
Gebäude Burgerstrasse 20, 20b-c:

- Baurechtgeberinnen: Stadt Thun und Burgergemeinde Thun
- Baurechtnehmerin: Genossenschaft Sportplatz Burgerweg)

Parzelle Nr. 4986:

- Eigentum Burgergemeinde Thun
- Pachtvertrag

Plan Ist-Situation

Für die Gebäude an der Burgerstrasse 20, 20b und 20c besteht zwischen der Genossenschaft Sportplatz Burgerweg (als Baurechtnehmerin), der Burgergemeinde Thun und der Stadt Thun (als Baurechtgeberinnen) ein Baurecht. Die Gebäude beinhalten das Clubhaus des FC Rot-Schwarz Thun und das Garderobengebäude. Die Stadt Thun erwirbt dieses noch bis 31. Dezember 2039 laufende Baurecht (Grundstück Thun 2 [Strättligen]-GbbL Nr. 5058).

Mit der Genossenschaft Sportplatz Burgerweg wurde vereinbart, dass die Stadt eine Entschädigung in der Höhe der heute bestehenden Schulden (CHF 307'235.75) leistet. Die Genossenschaft Sportplatz Burgerweg wird die bestehenden Verbindlichkeiten (u. a. eine Hypothek und ein Darlehen der Stadt Thun) mit der Entschädigung ablösen und das Grundstück unbelastet an die Stadt Thun übergeben. Der Baurechtszins für die Burgergemeinde Thun beträgt zurzeit 2'379.80 Franken jährlich. Die Genossenschaft Sportplatz Burgerweg hat seit 2008 Investitionen von rund 800'000 Franken in die Sportanlagen getätigt. Der amtliche Wert der Gebäude beträgt 641'400 Franken. Die Genossenschaft wird sich nach Abschluss des Geschäftes auflösen.

Die Übernahme der Grundstücke erfolgt per 1. Januar 2025.

3. Projekt Spielfeld und Teilabbruch des Clubhauses

Gemäss der Rasenstrategie des Tiefbauamts besteht für den Sportplatz Burgerweg grosses Potenzial im Zusammenhang mit dem STEK 2035 und der Ortsplanungsrevision. Gemäss Rasenstrategie ist eine Gesamtsanierung des bestehenden Rasenspielfeldes vorgesehen. Geplant ist ein Kunstrasenspielfeld in Normgrösse (inkl. vorgegebenen Sturzraums) mit automatischer Bewässerung, neuer LED-Beleuchtung und teilweise neuen Zäunen und Ballfängen. Aufgrund der geplant hohen Auslastung ist ein ganzjährig bespielbarer Kunstrasen vorgesehen. Neue Kunstrasen für den Breitensport werden nicht mehr verfüllt. Die Problematik mit dem losen Granulat entfällt somit. Über den gesamten Lebenszyklus von Produktion über Unterhalt bis Entsorgung hat die Auslastung einen wesentlichen Einfluss auf die Klima- und Umweltauswirkungen von Sportrasen wie Naturrasen oder Kunstrasen. Je höher die Auslastung eines Kunstrasens ist, desto tiefer sind bezogen auf eine Nutzungsstunde die Umweltbelastungen. Im Vergleich zu einem Naturrasen sind daher bei der angestrebten hohen Auslastung die Umweltauswirkungen pro Nutzungsstunde nur geringfügig höher oder gleichwertig. Das Spielfeld entspricht den Vorgaben des SVF für die Durchführung von Meisterschaftsspielen der AXA Women's Super League. Die bestehenden Platzverhältnisse werden optimal ausgenutzt. Nebst einer Aufwärm- und Trainingszone auf Kunstrasen bleibt aus betrieblichen Gründen auch eine kleine Trainingsfläche auf Naturrasen erhalten.

Damit das Normfeld inklusive der erforderlichen Sicherheitsräume (106 x 70 m) erstellt werden kann, wird ein Teilabbruch des Clubhauses nötig. Zurückgebaut werden der überdachte Aussenbereich und das angrenzende Sitzungszimmer. Zusätzlich wird der Ballcontainer versetzt.



4. Betriebliches

Die Belegung und die Vermietung des Kunstrasenspielfelds sowie der Garderoben erfolgt durch das Amt für Bildung und Sport. Die Vermietung erfolgt auf der Basis der Verordnung über die Anlagenbenutzung durch Dritte (ABV). Neben dem FC Rot-Schwarz Thun werden auch andere lokale Sportvereine sowie Externe die Anlage nutzen können. Ausserhalb der vermieteten Einheiten ist das Kunstrasenspielfeld analog zu den beiden Feldern in Thun-Süd für die Öffentlichkeit zugänglich. Unterhalt und Reinigung der Garderoben werden vom Amt für Stadtliegenschaften übernommen, die Spielfelder werden weiterhin vom Tiefbauamt unterhalten.

Für das Beizli im Clubhaus wird das Amt für Bildung und Sport mit dem FC Rot-Schwarz Thun eine Nutzungsvereinbarung abschliessen. Das Beizli wird als Vereinslokal geführt und ist nur während Trainings und Spielen oder spezieller Vereinsanlässe geöffnet. Während der Öffnungszeiten ist das Beizli für die Öffentlichkeit zugänglich.

5. Finanzielles

5.1 Einmalige Kosten

Für die Übernahme der Gebäude (Heimfall des Grundstücksteils auf der Parzelle der Stadt Thun und Erwerb des Liegenschaftsteils auf Boden der Burgergemeinde) wurde ein Kaufpreis entsprechend den bestehenden kurz- und langfristigen Verpflichtungen der Genossenschaft von 307'235 Franken vereinbart. Nach der Übernahme der Liegenschaften wird der Sportplatz saniert (baulicher Unterhalt) und den Normen entsprechend angepasst. Dazu muss das Klubhaus teilweise abgebrochen werden (gebundene Ausgabe).

Die einmaligen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Zu übernehmende Hypothek, Darlehen und kurzfristige Verbindlichkeiten	307'235 CHF	neu (IP)
Notariatskosten	7'000 CHF	neu (IP)
Sanierung Fussballplatz inkl. Machbarkeitsstudie (Kostengenauigkeit +/-25 %)	2'392'834 CHF	gebunden (BU)
Bauliche Anpassung Clubhaus inkl. Machbarkeitsstudie (Kostengenauigkeit +/-25 %)	116'783 CHF	gebunden (IP)
Total	2'823'852 CHF	

Legende:

IP = Investition (neu oder gebunden)

BU = baulicher Unterhalt (gebunden)

Über gebundene Ausgaben beschliesst der Gemeinderat (Art. 47 lit. b StV).

5.2 Folgekosten

Die Folgekosten betragen – neben dem Baurechtszins an die Burgergemeinde Thun (CHF 2'380/Jahr) – jährlich 133'491 Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Kalkulatorische Abschreibung auf 25 Jahre	112'954 CHF
Zinsen 2 %	28'239 CHF
Bewirtschaftungskosten	19'980 CHF
Unterhaltskosten (Bauten und Spielfeld)	3'621 CHF
Pachtzins	1'472 CHF
Einnahmen (Vermietung Platz, Garderoben, Clubhaus)	-32'775 CHF
Total Folgekosten	133'491 Franken

5.3 Finanzielle Tragbarkeit

Für die Sanierung des Spielrasens sind im Aufgaben- und Finanzplan unter Investitionen 2,1 Millionen Franken in den Jahren 2024 und 2025 als Finanzplanwert eingestellt, davon 60 Prozent für den baulichen Unterhalt. Für den Hochbau wurden im Aufgaben- und Finanzplan 2025-2028 insgesamt 300'000 Franken für den Bau von Tribünen im Jahr 2025 als Investition eingestellt. Diese Tribünen können aus baurechtlichen Gründen vorläufig nicht erstellt werden.

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

6. Verhältnis zu übergeordneten Vorgaben

Das Vorhaben basiert auf der Rasenstrategie des Tiefbauamts. Das Hauptfeld des FC Rot-Schwarz Thun weist darin grosses Potential aus sportfunktioneller Sicht aus.

Das Sportleitbild der Stadt Thun, Punkt 3.1 Raum- und Infrastrukturangebot, hält die Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Anlagen und deren Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer fest. Durch die Übernahme erhält zukünftig nicht nur der FC Rot-Schwarz Thun Zugang zum Kunstrasenfeld, sondern auch andere Vereine. Zudem kann die Bevölkerung das Rasenfeld nutzen. Damit kann die Stadt Thun eine weitere zeitgemässe Sportinfrastruktur zu günstigen Bedingungen zur Verfügung stellen.

Im Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB 2019) wurde als Massnahme Nr. 5 festgehalten: «Umsetzung der Rasenstrategien ABS und TBA inkl. Sicherung der Rasenspielfelder FC Allmendingen und FC Rot-Schwarz in Abstimmung mit der Planung Sportcluster Thun Süd. Investition und baulicher Unterhalt CHF 1,5 Mio.».

Das am 1. August 2022 in Kraft gesetzte Sportförderungsgesetz und die Sportförderungsverordnung des Kantons Bern enthalten Aussagen zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern im Sport. Die Sanierung des Sportplatzes Bürgerstrasse beziehungsweise die Umwandlung zu einem

Kunstrasenspielfeld begünstigt den gleichgestellten Zugang von Frauen und Männern zum Sport, indem die Mädchen- und Frauenförderung weiter vorangetrieben werden kann.

7. Zuständigkeit Stadtrat

Gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe d Gemeindeverordnung sind Rechtsgeschäfte über Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken den Ausgaben gleichgestellt. Für Rechtsgeschäfte betreffend beschränkte dingliche Rechte bestimmt sich die Zuständigkeit nach dem zwanzigfachen Wert der jährlich wiederkehrenden Leistung (Art. 69 lit. b StV).

Vorliegend setzt sich der massgebliche Wert wie folgt zusammen:

Erwerb Baurechtsgrundstück (inkl. Notariatskosten)	CHF	314'234
Baurechtszins bebauter Teil (20 x CHF 2'379.80)	CHF	47'596
Total	CHF	361'830

Damit ist gemäss Artikel 40 litera a i. V. m. Artikel 69 litera b Stadtverfassung der Stadtrat abschliessend zuständig.

Für die Genehmigung der gebundenen Kosten inkl. baulichen Unterhalts ist gemäss Artikel 47 Buchstabe b StV der Gemeinderat zuständig. Die gebundene Ausgabe von 2,51 Millionen Franken geht zu Lasten der Erfolgsrechnung 2025. Am 28. August 2024 hat der Gemeinderat den entsprechenden Kredit in seiner Zuständigkeit verabschiedet, vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredites für die neue Ausgabe in der Kompetenz des Stadtrates.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 40 litera a i. V. m. Artikel 69 litera b Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 28. August 2024, beschliesst:

1. Bewilligung eines Verpflichtungskredits von 315'000 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2220.5040.007 (Bilanz-Konto Nr. 14040.01.01) für den Erwerb des Grundstückes Thun 2 (Strättligen)-Grundbuchblatt Nr. 5058.
2. Bewilligung eines Verpflichtungskredits für eine wiederkehrende Ausgabe von jährlich 2'380 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Erfolgsrechnungen 2025 ff. für ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten der Stadt Thun auf dem Grundstück Thun 2 (Strättligen)-Gbb. Nr. 4986 im Eigentum der Burgergemeinde Thun.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.



Thun, 28. August 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber
Bruno Huwyler Müller