

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sportplatz Wyler: Gesamtanierung und Erweiterung; Baukredit

1. Worum es geht

Das vorliegende Projekt zur Gesamtanierung und Erweiterung des Sportplatzes Wyler umfasst einen Erweiterungsbau, welcher die Kapazität der Anlage verdoppelt, die Gesamtanierung des bestehenden Garderobengebäudes, den Ersatz des Hauptfelds durch ein Kunstrasenfeld neuester Generation mitsamt Reinigungs- und Pflegegerät, die umfassende Neuversorgung des Areals mit Werkleitungen sowie die Entsorgung der Altlasten unter dem heutigen Rasenspielfeld. Für diese baulichen Massnahmen wird dem Stadtrat ein Baukredit von total 9,6 Mio. Franken beantragt.

2. Ausgangslage

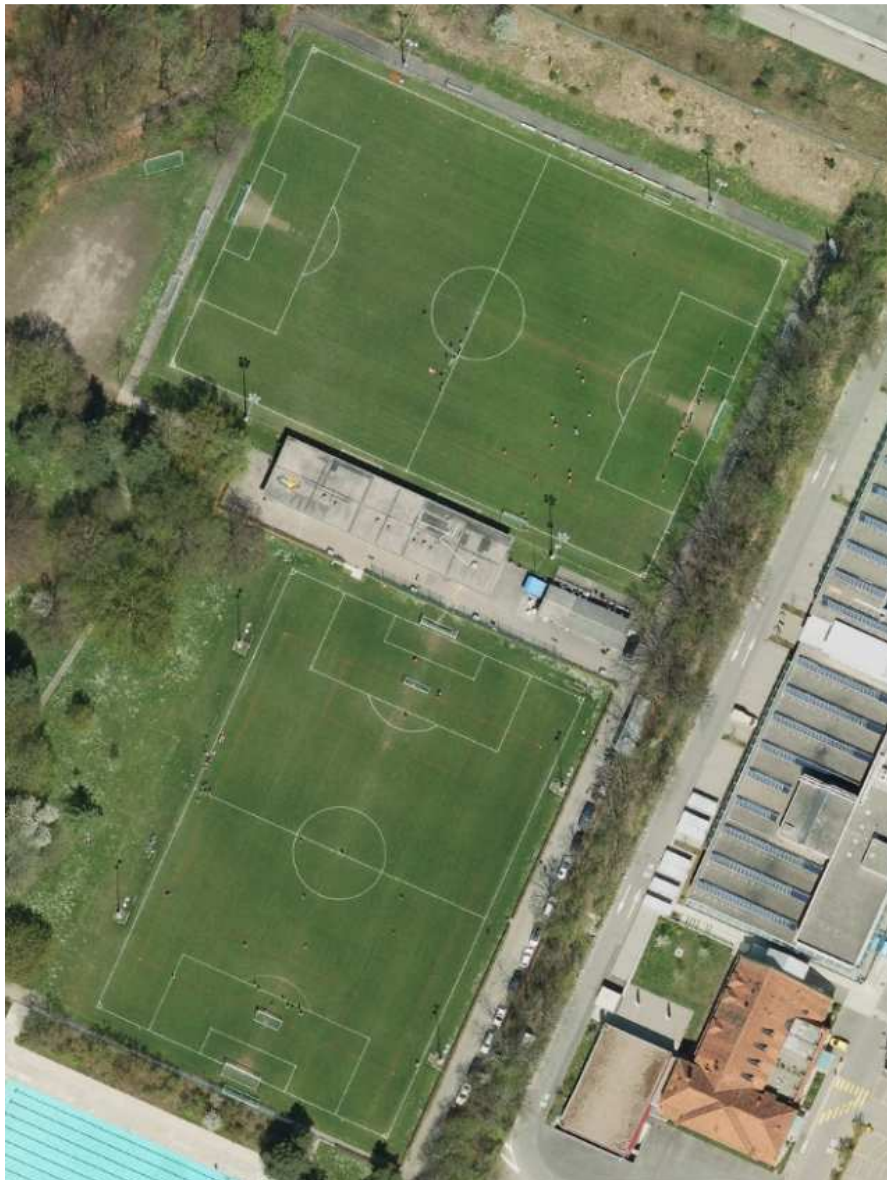
2.1 Der Sportplatz Wyler

Der Sportplatz Wyler wurde 1966 bis 1970 vom städtischen Hochbauamt als Teil der Gesamtanlage Wyler mit Frei- und Hallenbad sowie Sport-, Spiel- und Liegeflächen erbaut. Er liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal der ehemaligen eidgenössischen Waffenfabrik (heute Business Park der RUAG Holding). Die Anlage umfasst zwei Naturrasenfelder und ein Garderobengebäude mit vier Garderoben und zwei Duschräumen. Ein Naturrasenfeld wird vom Freibad Wyler gleichzeitig als Spielfläche genutzt. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist das Garderobengebäude als „Architektonisch wertvolles Objekt nach 1960“ eingestuft.

Seit Erstellung der Anlage wurden keine nennenswerten Unterhaltsmassnahmen ausgeführt. Die Duschräume werden bis heute ausschliesslich von Hand gelüftet, was gemeinsam mit der ungenügenden Wärmedämmung anhaltende Feuchtigkeitsprobleme hervorruft. Das Flachdach mitsamt der innenliegenden Entwässerung ist seit längerer Zeit schadhaft, das austretende Wasser verursacht zunehmend Schäden am Gebäude und bedroht die Grundsubstanz. Altersbedingt müssen die Installationen und der Innenausbau nach 40 Jahren intensivem Gebrauch komplett erneuert werden. Das Gebäude entspricht zudem nicht mehr heutigen Anforderungen bezüglich des Energieverbrauchs. Die räumliche und architektonische Grundkonzeption hat sich jedoch bewährt und bietet mit ihrer dauerhaften Bauweise und den Sitzstufen gegen das Spielfeld unter dem weit ausladenden Dach eine gestalterisch ansprechende und funktional gute Grundlage für die Zukunft.

Die seit der Erstellungszeit entstandene Frauenfussballbewegung und die heutigen Anforderungen an Geschlechtertrennung und Kinderschutz stellen den Betrieb mit zwei Duschräumen mit je zwei zugeordneten Garderoben bereits heute vor kaum mehr lösbare Aufgaben. Das Hauptrasenspielfeld ist ebenfalls am Ende der Lebensdauer angelangt und erneuerungsbedürftig.

Luftaufnahme Sportplatz Wyler:



Quelle: <http://map.bern.ch/stadtplan/>

2.2. Mehr Kapazität für den Fussball

Vorabklärungen des städtischen Sportamts haben ergeben, dass sich die Anlage Wyler gut zur Erhöhung des städtischen Angebots an Fussballplätzen eignet, welche die heutigen Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands für Spiele der 1. Liga erfüllen.

Im Dezember 2010 bestellte der Gemeinderat zur Erhöhung der Nutzungskapazität der Anlage anstelle des bestehenden Naturrasenfelds ein neues Kunstrasenspielfeld sowie die dazugehörige Infrastruktur. Gleichzeitig soll die sanierte Anlage die Anforderungen des Schweizerischen Fussballverbands für Spiele der 1. Liga erfüllen.

3. Das Projekt

Damit alle Anforderungen erfüllt werden können, wird das bestehende Garderobengebäude umfassend und im MINERGIE-ECO-Standard saniert. Mit einem Erweiterungsbau im MINERGIE-P-ECO-Standard werden vier zusätzliche Garderoben mit eigener Duscheinheit sowie Garderoben und sanitäre Einrichtungen für Trainerinnen und Trainer sowie Schiedsrichterinnen und Schiedsrichter erstellt. Diese erfüllen bezüglich Anzahl, Grösse und Anordnung die Anforderungen des Fussballverbands für Spiele der 1. Liga. Der gestalterisch zurückhaltende, zweigeschossige Neubau nutzt die vorhandene Topographie geschickt aus und bildet mit dem sanierten Garderobengebäude ein neues Ganzes. Er enthält weiter einen Abstell- und Geräteraum für ein Spezialfahrzeug zur Kunstrasenpflege sowie WC-Anlagen für Zuschauer. Die heutigen aussenräumlichen Qualitäten der Anlage werden betont und lassen eine stimmige Atmosphäre sowohl im Alltagsbetrieb als auch für Ligaspiele erwarten.

Das neue Kunstrasenfeld ersetzt den sanierungsbedürftigen Hauptplatz und ermöglicht die gewünschte Erhöhung der Nutzungskapazität. Das zweite Rasenfeld steht wie bisher auch dem Freibad Wyler als Spielwiese zur Verfügung.

Neben der eigentlichen Sportanlage umfasst das Projekt ebenfalls umfangreiche und unumgängliche Massnahmen zur Erschliessung und zur Behandlung der Altlasten auf dem Areal. Da das Hauptspielfeld teilweise im Bereich des ehemaligen Zielhangs des Schiessstands der Eidgenössischen Waffenfabrik (heutige RUAG Holding) und eines ehemaligen Gemeindegemeindefussballplatzes liegt, müssen die darin enthaltenen Altlasten im Zuge der Sanierung fachgerecht entsorgt respektive abgedeckt werden. Für die durch das kantonale Amt für Wasser und Abfall (AWA) in der Baubewilligung vorgegebenen Massnahmen auf dem Gelände des Sportplatzes wird mit Kosten in der Höhe von Fr. 250 000.00 gerechnet. Der Kanton wird sich an diesen Kosten nicht beteiligen, weil die belastete Erde nicht entsorgt sondern nur fachmännisch abgedeckt wird (eine vollständige Sanierung der Altlasten würde 4 bis 5 Mio. Franken kosten). Bereits erfolgt ist die Altlastensanierung am Fuss des ehemaligen Kugelfangs und auf dem daran angrenzenden Terrain des Sportplatzes. Die Kosten beliefen sich nach Abzug der Bundes- und Kantonsbeiträge auf Fr. 330 000.00, der Anteil StaBe betrug rund Fr. 100 000.00.

Weiter in vorliegendem Kredit enthalten ist die Beschaffung eines Spezialfahrzeugs für Reinigung und Pflege des Kunstrasens. Dieses wird auch in den zukünftigen Kunstrasenfeldern auf der Grossen Allmend und im Spitalacker zum Einsatz kommen.

3.1 Nutzen des Geschäfts

Baulicher Unterhalt nachgeholt

Mit den vorgesehenen Massnahmen wird der nötige bauliche Unterhalt nachgeholt. Das bestehende Gebäude wird den heutigen Anforderungen bezüglich des Energieverbrauchs angepasst. Das Gebäude wurde seinerzeit lediglich für einen Sommerbetrieb ausgelegt. Mit dem Einbau eines Kunstrasens ist jedoch eine ganzjährige Benützung der Anlage möglich.

Anlagekapazität verdoppelt

Mit dem Einbau des Kunstrasens wird die Trainingskapazität mehr als verdoppelt. So können beispielsweise bis vier Juniorenmannschaften gleichzeitig trainieren. Mit der Verdoppelung des Garderobenangebots, stehen geschlechtergetrennte Umziehmöglichkeiten zur Verfügung. Mit den zusätzlichen Schiedsrichtergarderoben können sich die Betreuer der Jugendmannschaften in separaten Räumen umziehen.

1. Liga-taugliche Fussballanlage in Bern

Neben dem Stade de Suisse und dem Stadion Neufeld (Hauptplatz) wäre der umgebaute Sportplatz Wyler eine weitere 1. Liga-taugliche Fussballanlage in der Stadt, welche auch der Spitze des Breitensports im Fussball zur Verfügung stehen würde. So spielt der FC Breitenrain seit dessen Aufstieg in die 1. Liga im Jahr 2009, mit einer provisorischen Genehmigung des Fussballverbands. Sollte das Geschäft abgelehnt werden, besteht das Risiko einer Zwangsrelegation der 1. Mannschaft des FC Breitenrain in die 2. Liga.

3.2 Baumassnahmen in der Übersicht

Bestehendes Garderobengebäude:

- Gesamtsanierung des bestehenden Garderobengebäudes insbesondere der Gebäudehülle (Dächer, Fenster und Türen) und der gesamten Haustechnikinstallationen (Elektrik, Heizung, Lüftung, Sanitär),
- Sanieren der Altlasten (Kittfugen etc.).

Neubau Garderobengebäude:

- Erstellen eines neuen Garderobengebäudes mit vier Spielergarderos und dazugehörigen Duschen- und WC-Anlagen,
- Zwei Schiedsrichtergarderos mit Duschen und WC,
- Einstellplatz für das Kunstrasenreinigungsgerät, sowie Technikräume.

Rasenspielfeld:

- Sanierung der Altlasten gemäss den Auflagen in der Baubewilligung unter dem bestehenden Rasenspielfeld,
- Neues Kunstrasenspielfeld FIFA 2*-Kategorie (inklusive adäquater Beleuchtung),
- Entwässerung mit unterirdischem Retentionsbecken (Wiederverwendung des Regenwassers für die Bewässerung des Kunstrasens in Trockenzeiten).

Erschliessung und Werkleitungen:

- Neue elektrische Erschliessung ab Anschlusspunkt ewb,
- Neue Beleuchtung des Zugangswegs ab Wylerbad,
- Neue Fernwärmeleitung ab Anschlusspunkt ewb,
- Sanierung der bestehenden Kanalisationsleitung.

4. Kosten und Finanzierung

4.1 Anlagekosten

Das Kostendach für die Ausführung der vorgesehenen Massnahmen beträgt inklusive Mehrwertsteuer Fr. 9 600 000.00 (Preisstand April 2012, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101,8 Punkte). Der gegenwärtige Projektstand entspricht einem Bauprojekt mit einer Kostengenaugigkeit von +/- 10 %.

4.2 Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 300 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 455 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	3 115 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	630 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	250 000.00

Total Anlagekosten	Fr.	8 750 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag		10 %

Kostendach (= Antrag Baukredit) Fr. 9 600 000.00

Der werterhaltende Anteil an den Baukosten beträgt 3,15 Mio. Franken (36 %) und der wertvermehrende 5,6 Mio. Franken (64 %)

4.3 Finanzierung

Die baulichen Massnahmen werden durch die StaBe als Grund- und Werkeigentümerin finanziert.

4.4 Mietfolgekosten

Für das Sportamt als Mieterin der Sportanlage Wyler entstehen nach der Sanierung die nachfolgenden zusätzlichen Mietfolgekosten:

Flächenmiete pro Jahr	Fr.	123 800.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	100 000.00
Miete aus Mieterausbau pro Jahr	Fr.	7 300.00

Total voraussichtliche Mietfolgekosten pro Jahr Fr. 231 100.00

5. Termine

Projektierung inkl. Baubewilligungsverfahren	3. Quartal 2011
Baubewilligung	3. Quartal 2012
Baubeginn	3. Quartal 2013
Übergabe an Betrieb	3. Quartal 2014
Projektabschlussrechnung	4. Quartal 2014

Antrag

1. Das Projekt Sportplatz Wyler: Gesamtsanierung und Erweiterung; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 9 600 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB 09-161, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 12. Dezember 2012

Der Gemeinderat