

2013.FPI.000041

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Grosse Allmend: Neubau von zwei Kunstrasenfeldern mit Remise und öffentlicher Toilettenanlage; Baukredit.

1. Worum es geht

Am 17. Juni 2012 genehmigten die Stadtberner Stimmberechtigten den Nutzungszonenplan für die Allmenden. Damit sollte nicht zuletzt der Bau von zwei Kunstrasenfeldern auf der Grosse Allmend ermöglicht werden, um dem latenten Mangel an Fussballfeldern in der Stadt Bern entgegen zu wirken. Gleichzeitig sollten die Allmenden damit auch räumlich besser gestaltet werden, um den stetig wachsenden Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Auf der Grosse Allmend sollen zwei Kunstrasenfelder mit Beleuchtung, auf der Kleinen Allmend zwei Naturrasenfelder entstehen. Für die zur Pflege des Kunstrasens erforderlichen Gerätschaften soll eine Remise erstellt werden, in welcher eine öffentliche Toilettenanlage gemäss Konzept öffentliche Toilettenanlagen in der Stadt Bern realisiert wird.

Bei der Erarbeitung des Bauprojekts hat sich gezeigt, dass eine etappierte Umsetzung (zuerst Grosse, dann Kleine Allmend) Sinn macht: Insbesondere bestehen im Bereich der Kleinen Allmend noch offene Fragen hinsichtlich Parkierung, Belagsaufbau und heutiger Nutzungen (Hornusser), welche es vor der Realisierung zu klären gilt. Bezüglich der Parkierung geht es dabei hauptsächlich um die Frage, wie der heutige Zustand in den Zielzustand gemäss Zonenplan und ESP Wankdorf überführt werden kann. Auf der Kleinen Allmend wird deshalb eine Umsetzung ab 2017 angestrebt. Weil der Bedarf nach Kunstrasenfeldern sehr hoch ist und die Arbeiten auf der Grosse Allmend terminlich eng mit den Messezeiten von BERNEXPO beziehungsweise der BEA Pferd abgestimmt werden müssen, haben die Neuerungen auf der Grosse Allmend erste Priorität. Diese Arbeiten sollen ab 2014 in Angriff genommen werden.

Für den Neubau der Kunstrasenfelder mit Beleuchtung und der Remise mit öffentlicher WC-Anlage auf der grossen Allmend wird dem Stadtrat mit vorliegendem Antrag ein Baukredit von Fr. 8 679 000.00 beantragt.

Die umliegenden Grünflächen müssen - bedingt durch den Wegfall an Ausstellungsfläche für die BEA wegen der Kunstrasenfelder - neu gestaltet werden, damit der Verlust kompensiert werden kann. Die Massnahmen (Hyspaplaz, neuer Aufenthaltsbereich, Wegführung und Veloparkierung) werden durch die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Stadtgrün Bern) realisiert und über die Investitionsrechnung der Stadt finanziert. Der entsprechende Antrag wird dem Stadtrat gleichzeitig unterbreitet.

Die beiden Anträge von Stadtbauten und Stadtgrün Bern werden dem Stadtrat gleichzeitig zum Beschluss unterbreitet. Inhaltlich sind die beiden Vorlagen eng miteinander verbunden: Die Realisierung der Kunstrasenfelder bedingt, dass der Hyspaplaz zweckmässig umgestaltet wird. Der Erhalt der Ausstellungsfläche wurde mit der Revision des Zonenplans angekündigt und muss eingehalten werden. Da es sich um zwei Projekte mit verschiedenen Kostenträger und unterschiedlichen Finanzzuständigkeiten handelt, müssen die beiden Kreditanträge jedoch separat bewilligt werden.

2. Ausgangslage

Die Grosse und Kleine Allmend im Stadtquartier Wankdorf bilden zusammen die mit Abstand grösste Freifläche auf Stadtgebiet. Ihre historischen Wurzeln liegen in landwirtschaftlichen und militärischen Nutzungen, während heute das Angebot an Flächen für Sport, Erholung und Unterhaltung für die Bevölkerung im Vordergrund steht. Das aktuelle landschaftliche Erscheinungsbild der Allmenden sowie die Teilung in Grosse und Kleine Allmend geht in weiten Teilen auf im Jahre 1977 abgeschlossene Umgestaltungsmassnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn zurück.

Seit der Annahme der Motion Rudolf Käsermann betreffend Gestaltung, Nutzung und Betreuung der Kleinen Allmend durch den Stadtrat am 29. Januar 1981 wurden verschiedenste Anstrengungen unternommen, Art und Umfang der Nutzungen sowohl auf der Grossen wie auch auf der Kleinen Allmend neu zu definieren. Aufgrund der anspruchsvollen städtebaulichen Situation sowie der Vielzahl und Heterogenität der beteiligten Anspruchsgruppen liess ein planerischer Erfolg lange auf sich warten.

Mit SRB 137 vom 11. März 2010 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskreditantrag von Fr. 290 000.00 für ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept, das Nutzungszonenplanverfahren Allmenden und ein Vorprojekt für die Sportfeldplanung. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt genehmigten am 17. Juni 2012 den erarbeiteten Nutzungszonenplan Allmenden und machten so den Weg frei für die weitere Bearbeitung des Projekts.

Entsprechend den baulichen Zuständigkeiten wurden die verschiedenen, im Vorprojekt festgehaltenen Elemente zwischen Stadtbauten Bern (StaBe) und Stadtgrün Bern zur Weiterbearbeitung aufgeteilt. Hochbauten und Sportanlagen sind durch die StaBe umzusetzen, während sämtliche Umgestaltungen von Grünflächen durch Stadtgrün Bern verantwortet werden.

Die für die Kunstrasenfelder vorgesehene Fläche im Nutzungszonenplan wird heute unter anderem als Ausstellungsgelände für die BEA/Pferd-Frühlingsausstellung genutzt. Damit die Ausstellungsfläche erhalten werden kann, muss gleichzeitig der Hyspaplaz umgestaltet und saniert werden (vgl. Ziffer 1)

Abbildung 1: **Perimeterabgrenzung**

Gestrichelte Linien:

Perimeter Stadtgrün Bern

Durchgezogene Linien:

Perimeter Stadtbauten Bern



Die Projektleitung für die Sporteinrichtungen obliegt den StaBe, diejenige für die Grünflächen Stadtgrün Bern. Die Koordination der beiden Teilprojekte wird durch die beiden Projektleitungen sichergestellt. Der Einbezug der Nutzerinnen und Nutzer der Sporteinrichtungen wird durch das ebenfalls in der Projektorganisation vertretene Sportamt wahrgenommen. Seitens Stadtgrün Bern existiert ausserdem ein Lenkungsausschuss für die Diskussion von übergeordneten Fragen. Darin sind alle beteiligten Amtsstellen sowie die StaBe vertreten.

Für die Fortsetzung der Projektierungsarbeiten im Teilperimeter StaBe bewilligte der Verwaltungsrat der StaBe am 23. Februar 2012 einen Projektierungskredit von Fr. 520 000.00 sowie am 30. Juli 2013 dessen Erhöhung um Fr. 150 000.00 auf Fr. 670 000.00 und den Baukredit für beide Etappen in der Höhe von Fr. 10 634 000.00.

3. Das Projekt

Das Bauvorhaben der StaBe auf der grossen Allmend umfasst folgende Einrichtungen:

- Zwei Kunstrasenspielfelder zu je 106x70m mit Beleuchtung, umlaufendem Ballfangzaun und Standardinfrastruktur.
- Eine Remise für Geräte zur Pflege des Kunstrasens sowie Material des Platzwarts.
- In die Remise integriert eine öffentliche Toilettenanlage, bestehend aus einer Unisex-Toilette und einer hindernisfrei zugänglichen Toilette.

Ausserdem wurde ein Mobilitätskonzept zur Lenkung der sportinduzierten Freizeitmobilität erstellt. Im Projekt sind die daraus abgeleiteten baulichen Massnahmen enthalten. Im Zuge der Baumassnahmen werden die Altlasten im Bereich der Spielfelder entfernt und fachgerecht entsorgt. Im Weiteren müssen die vorbestehenden Spielfelder auf der Grossen Allmend ummarkiert werden.

3.1 Die Projektbestandteile im Einzelnen

3.1.1 Kunstrasenspielfelder Grosse Allmend

Geplant sind zwei normgerechte Kunstrasenspielfelder zu je 106x70m mit verfülltem Zweistern-Kunstrasen der dritten Generation. Die Felder sind komplett mit zweckgebundener Infrastruktur ausgestattet und gemäss Rahmenvertrag zwischen der Stadt und den StaBe dimensioniert. Dies umfasst einen umlaufenden, farblich an die Landschaft angepassten, bis zu 10m hohen Ballfangzaun mit abschliessbaren Zugangstoren, das technisch notwendige Bewässerungssystem zur Eindämmung von Hitze und Staubbildung, Zuschauerabschränkungen und eine Beleuchtung bis 120 Lux. Die Plätze dienen überwiegend dem Mannschaftstraining im Breitenfussball, können aber auch für andere Sportarten genutzt werden. Die regelmässige Durchführung von Meisterschaftsspielen ist nicht vorgesehen, weshalb die Plätze nicht mit Beschallungsanlagen und Resultatanzeigen ausgestattet werden. Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort durch einen entsprechend angelegten Platz-Unterbau versickert. Die Kunstrasenanlage soll ganzjährig und täglich von 08.00 - 22.00 Uhr betrieben werden. Die Sportlerinnen und Sportler nutzen die bestehenden Garderoben in der Sporthalle Wankdorf. Die ebenfalls anzuschaffende Unterhaltsausrüstung ermöglicht die Bespielbarkeit auch bei schwierigen Witterungsbedingungen.

3.1.2 Remise Grosse Allmend

Unmittelbar neben der Kunstrasenanlage ist ein liegendes, mit einer hochwertigen Stahlblechfassade gleichzeitig vandalensicheres und architektonisch der exponierten Lage angepasstes, einstöckiges Remise-Gebäude mit ca. 130m² Grundfläche geplant. Das Objekt besteht im Wesentlichen aus drei einzeln zugänglichen Garagen für Lagerung und Unterhalt eines Kommunalfahrzeugs und den dazugehörigen Wartungs- und Pflegeaufsätzen für den Kunstrasen und einer öffentlichen Toi-

lettenanlage. Ebenfalls im Gebäude integriert sind ein direkt von aussen zugänglicher Materialraum für den Platzwart der Spielfelder und Raum für die Abfallcontainer sowie ein Haustechnikraum mit allen für den Betrieb der Kunstrasenanlage notwendigen Installationen und Bedienelementen wie Druckerhöhungsventile und Pumpen für die Bewässerung, Vorschaltgeräte und Haupttableau für die Platzbeleuchtung. Der Raum enthält ausserdem eine kleine Wärmepumpe, mit der das Gebäude im Winter auf eine fixe Temperatur von +6 Grad beheizt wird. Die Anforderung Minergie-P-Eco entfällt somit infolge Unterschreitung der relevanten Minimaltemperatur.

Die Umgebung der Remise wird zur Erhöhung der nächtlichen Sicherheit mit öffentlicher Beleuchtung ausgestattet. Die Gestaltung und Ausführung des Aufenthaltsbereichs um die Remise inklusive gedeckter Veloabstellplätze obliegt Stadtgrün Bern.

3.1.3 Öffentliche Toilettenanlage Grosse Allmend

Geplant ist eine in die Remise integrierte, vollständig vandalensichere, jederzeit zugängliche Anlage gemäss dem städtischen Konzept für öffentliche Toilettenanlagen. Die Anlage besteht aus einer direkt von aussen betretbaren Unisex-Modulkabine sowie aus einer mit Eurokey abschliessbaren, ebenfalls direkt von aussen schwellenlos zugänglichen, behindertengerechten Modulkabine. Die beiden Toilettenmodule sind ab Werk mit sämtlichen für den Betrieb notwendigen technischen Ausrüstungen inklusive Innenbeleuchtung versehen und werden mit ihren Fronten nahtlos in die Fassade der Remise integriert. Die Wartung der Toilettenmodule geschieht über einen via Entsorgungsraum der Remise zugänglichen, rückwärtigen Installationshohlraum.

3.1.4 Altlasten

Der für die Kunstrasenfelder vorgesehene Standort weist im Untergrund verschmutztes Material auf. Ausführliche Sondierungen und Laboruntersuchungen haben gezeigt, dass es sich dabei nicht um eigentlichen Sondermüll (sog. „Reaktormaterial“) handelt, sondern im Wesentlichen um leicht verschmutzten Aushub von anderen Standorten sowie Bauschutt. Es besteht von Gesetzes wegen keine explizite Sanierungspflicht, ausser das belastete Material wird durch Bauarbeiten direkt tangiert. Dies ist hier durch die grossflächigen Erdarbeiten bis zu einer gewissen Tiefe der Fall. Um aber eine saubere und vorbildliche Lösung zu erreichen, wurde beschlossen, in den belasteten Bereichen den Aushub etwas tiefer als baulich notwendig vorzunehmen, um so sämtliche Altlasten fachgerecht entsorgen zu können. Dies hat ausserdem den Vorteil, dass vom Amt für Wasser und Abfall (AWA) eine preisgünstige und ökologisch sinnvolle, flächige, diffuse Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zugelassen wird.

3.1.5 Mobilitätskonzept

Mit der Genehmigung des Kredits für Nutzungsplanung und Vorprojekt vom 11. März 2010 hat der Stadtrat ein Mobilitätskonzept für die geplanten Sportnutzungen gefordert. Seither wurden durch spezialisierte Büros unter der Federführung des Stadtplanungsamts ein „Grobkonzept Mobilität“ und darauf aufbauend unter Federführung von Stadtbauten Bern eine „Detailkonzipierung von Massnahmen“ erarbeitet. Die im Rahmen der Projektrealisierung zur Umsetzung vorgesehenen Massnahmen zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens der Sporttreibenden umfassen im Wesentlichen Folgendes:

- a.) Aktive Bewirtschaftung der bestehenden Parkplätze vor der Sporthalle Wankdorf mittels Gebührenerhebung. Die Höhe der einzuführenden Gebühren orientiert sich an den übrigen Parkierungsmöglichkeiten in der Umgebung.
- b.) Umfassendes Massnahmenpaket des Sportamts der Stadt Bern gegenüber allen auf den Anlagen aktiven Vereinen. Hierzu gehören unter anderem verpflichtende Bestimmungen zur Beeinflussung des Nutzendenverhaltens, mobilitätsbezogene Regelungen für Veranstaltungen sowie die gezielte Unterstützung mit Informationsmaterial.

Im Rahmen des Bauprojekts werden keine zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten für Motorfahrzeuge geschaffen. Das Projekt von Stadtgrün Bern für die umliegenden Grünflächen sieht dagegen die Erstellung von 40 gedeckten Veloabstellplätzen unmittelbar bei den Kunstrasenfeldern sowie in einer zweiten Etappe 40 ungedeckten Veloabstellplätzen unmittelbar bei den Naturrasenfeldern vor.

Die Umsetzung des Mobilitätskonzepts zur Beeinflussung des sportinduzierten Mobilitätsverhaltens ist im Kontext der Stadt Bern eine Pionierleistung und soll wertvolle Erkenntnisse auch für künftige Projekte liefern.

3.2 *Nutzen des Geschäfts*

Mit dem Bau der Kunst- und Naturrasenfelder sowie der Remise mit öffentlicher Toilettenanlage können die im neuen Nutzungszonenplan Allmenden formulierten Erwartungen und Rahmenbedingungen für eine Aufwertung der Allmenden optimal erfüllt werden. Die zu erstellenden Sportanlagen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Behebung des im städtischen Sport- und Bewegungskonzept festgestellten Defizits an geeigneten Spiel- und Trainingsfeldern für den Breitenfussball, während die WC-Anlage dem städtischen Konzept für öffentliche Toilettenanlagen Rechnung trägt.

Sämtliche neu zu erstellende Bauwerke entsprechen dem aktuellen Stand der Technik und weisen eine sowohl der Nutzung wie auch dem exponierten Standort entsprechende Robustheit, Flexibilität und gestalterische Qualität auf. Die Kunstrasenfelder auf der Grossen Allmend ermöglichen durch ihre betriebliche Unempfindlichkeit gegenüber Witterungseinflüssen sowie dem Einsatz von Platzscheinerwerfern eine sehr hohe Nutzungsintensität. Daraus ergibt sich eine vorteilhafte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Das vorliegende Bauprojekt im Teilperimeter der StaBe für die Erstellung von Kunstrasenfeldern mit Remise und öffentlicher Toilettenanlage auf der Grossen Allmend soll vorbehaltlich der Erteilung einer rechtsgültigen Baubewilligung gemäss den weiteren SIA-Phasen (Ausschreibung, Ausführungsplanung, Realisierung) schrittweise umgesetzt werden. Für die Ausführung des Bauprojekts beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Baukredit von Fr. 8 679 000.00 im Sinne eines Kostendachs.

4. **Kosten**

4.1 *Anlagekosten*

Die Anlagekosten für die Erstellung der zwei Kunstrasenfelder inklusive Infrastruktur, der Remise mit öffentlicher Toilettenanlage, die Entsorgung von Altlasten im Projektperimeter sowie die Umsetzung des Mobilitätskonzepts betragen Fr. 7 889 000.00 (Preisstand April 2013, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 101.2 Punkte). Der Kostenvoranschlag zum Bauprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 10 % auf, dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 8 679 000.00.

4.2 *Kostenentwicklung*

Vor der Übergabe des unter Federführung des Stadtplanungsamts erstellten Vorprojekts an die StaBe, wurde im November 2011 die damals bestehende Kostenschätzung durch die StaBe plausibilisiert und überarbeitet. Im Zuge der Erarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag hat sich gezeigt, dass die dabei kalkulierten Anlagekosten korrekt hergeleitet waren. Der nun vorlie-

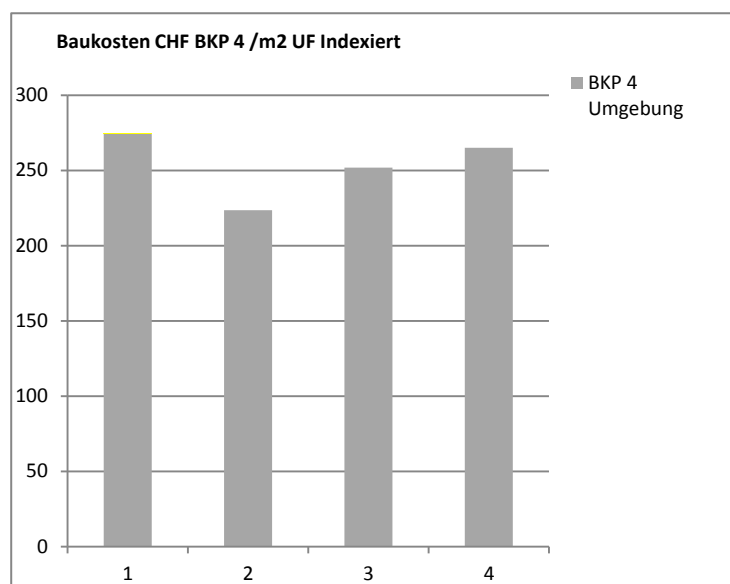
gende Kostenvoranschlag weicht von der Kostenschätzung im November 2011 nur geringfügig ab. Die vorhandene Differenz lässt sich durch eine präzisere Kalkulation der notwendigen Erdarbeiten und die Erfassung der Entsorgungskosten der Altlasten begründen.

4.2.1 Anlagekosten im Vergleich

Die Gegenüberstellung mit vergleichbaren Projekten aus der Schweiz zeigt, dass die Spielfelder pro m2 Platzfläche ähnliche oder nur leicht höhere Kosten gemäss Kostenvoranschlag aufweisen. Bei der Gegenüberstellung gemäss Abbildungen 2 sind standortbedingte Sonderleistungen wie erschwerende Topografie, Altlasten, Mobilitätskonzept, etc., bei sämtlichen Anlagen nicht eingerechnet worden. Ein Grund für die leicht höheren Kosten im Vergleich ist der Ballfang gegen die Autobahn. Dieser muss statt 5m doppelt so hoch sein und ist mit den zugehörigen Fundamenten damit wesentlich teurer als ein normaler Ballfangzaun.

Abb. 2: Kostenvergleich Kunstrasenfelder BKP 4 pro m2 Rasenfläche (Grosse Allmend)

- 1 Sportplatz Grosse Allmend/Bern
- 2 Sportplatz Brand Thalwil/Zürich
- 3 Sportplatz Hegmatte/Winterthur
- 4 Sportplatz Bodenweid/Bern



4.3 Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

| | | |
|--|------------|---------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 91 000.00 |
| BKP 2 Gebäude (Remise) | Fr. | 588 000.00 |
| BKP 4 Umgebung | Fr. | 5 252 000.00 |
| BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven | Fr. | 1 895 000.00 |
| BKP 9 Ausstattung | Fr. | 63 000.00 |
| Total Anlagekosten | Fr. | 7 889 000.00 |
| Genauigkeit Kostenvoranschlag | | 10 % |
| Kostendach (= Antrag Baukredit) | Fr. | 8 679 000.00 |

4.4 Mietfolgekosten

Für das Sportamt als Mieterin der Kunstrasenfelder Allmend entstehen folgende Mietfolgekosten:

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Flächenmiete pro Jahr | Fr. | 244 727.00 |
| Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr | Fr. | 300 000.00 |
| Miete aus Mieterausbau pro Jahr | Fr. | 53 500.00 |
| Total voraussichtliche Mietfolgekosten pro Jahr | Fr. | 598 227.00 |

4.5 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalkosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | Ø gesamte Nutzungsdauer |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|
| Abschreibungen in Fr. | 315 560.00 | 315 560.00 | 315 560.00 | 315 560.00 | 315 560.00 |
| Finanzaufwand in Fr. | 180 658.00 | 173 431.00 | 166 205.00 | 158 979.00 | 93 942.00 |
| Total Fr. | 496 218.00 | 488 991.00 | 481 765.00 | 474 539.00 | 409 502.00 |

5. Termine

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Projektierung inklusive Baueingabe | bis August 2013 |
| Baubewilligung | 4. Quartal 2013 |
| Baubeginn | 2. Quartal 2014 |
| Übergabe an Betrieb | 3. Quartal 2015 |

Antrag

1. Das Projekt Grosse Allmend: Neubau von zwei Kunstrasenfeldern sowie einer Remise mit öffentlicher Toilettenanlage ; Baukredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
2. Für die Ausführung wird ein Kredit von Fr. 8 679 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB10-003, bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 18. September 2013

Der Gemeinderat

GRUNDRISS KUNSTRASENFELDER GROSSE ALLMEND (ohne Massstab)



| | | |
|--|-------------------|-----------------|
| Objekt / Adresse | Obj. Nr. | Dat. |
| Kunstrasenfelder, Grosse Allmend, Bern | PS10-033 | 28.05.13 |
| Stadtbauern Bern Schwarzenegasse 10 Postfach, 3000 Bern 14 T: 031 321 04 68 | IMC | 1:750 |
| Berechnung: | Arch-Nr. | Gr. Obj. |
| Berechnung: | PS10-033 | AS |
| Berechnung: | Rm. / Dkt. | Bl. |
| Berechnung: | | |

GRUNDRISS, FASSADEN, SCHNITTE REMISE/WC GROSSE ALLMEND (ohne Massstab)



200 Remise Grosse Allmend, Bern
 Projektplan
 Grundriss / Längsschnitt / Querschnitt / Fassaden
 1:100
 Bauherrschaft **Stadtbauten Bern**

| | |
|-----|---------------|
| PLN | 000_00_304 |
| EGR | AS |
| GEZ | JB |
| DAT | 24.06.2013 |
| REV | V2, 130627_AS |

WZ Architekten AG | Wisseweggasse 10 | 3011 Bern | mail@wz-architekten.ch | TF: 031 313 33 88/99

