

SpoHaWe AG

Sporthallen Weissenstein

SpoHaWe AG, Bern - Stichworte für die Medienkonferenz vom Mittwoch, 26. November 2014

Bedürfnis nach neuen Sporthallen

Die Stadt Bern und die Gemeinde Köniz haben zu wenige Sporthallen. Dies sowohl für den Schulsport, als auch für den Vereinssport. Auf dem Areal einer alten Kiesgrube an der Könizstrasse auf dem Gebiet der Stadt Bern (Abgabe im Baurecht durch die Grundeigentümerin Burgergemeinde Bern) konnte dieser Engpass mit dem Bau der beiden Dreifachturnhallen teilweise behoben werden.

Die gemeinsame Realisation dieses Bauvorhabens eröffnet für die Stadt Bern und die Gemeinde Köniz die Möglichkeit, gemeinsam Synergien zu nutzen.

Volksentscheid

Der Souverän der Gemeinden Bern und Köniz stimmte am 8. Februar 2009 der Zeichnung von Aktienkapital im Umfang von je CHF 3 Mio. und der Gewährung von Darlehen im Umfang von CHF 5,85 Mio. (Stadt Bern) bzw. CHF 4,5 Mio. (Gemeinde Köniz) sowie einem Betriebskostenbeitrag von jährlich je CHF 310'000 mit überwältigender Mehrheit zu.

Bauherrschaft

Zwecks Beseitigung des oben erwähnten Engpasses haben die beiden Gemeinden am 21. Mai 2007 gemeinsam die SpoHaWe AG gegründet und mit einem Startkapital von CHF 0,4 Mio. ausgestattet. Am 25. Juni 2012 wurde das Kapital auf insgesamt CHF 6 Mio. erhöht.

Es handelt sich um ein public/public-Partnership der Gemeinden Bern und Köniz in der Rechtsform einer privatrechtlichen Aktiengesellschaft. Beide Gemeinden halten je knapp 50 % der Aktien. Beide Gemeinden haben je eine Aktie treuhänderisch dem Verwaltungsratspräsident übertragen, der in Pattsituationen in der Generalversammlung den Stichentscheid hat.

Das Energiecontracting wurde energie wasser bern (ewb) übertragen. Damit wurde ewb ebenfalls Bauherr für die unter das Energiecontracting fallenden Bauteile (z. B. Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung, Stromversorgung etc.).

Baukosten

Das vom Verwaltungsrat am 27. Juni 2011 genehmigte Budget belief sich auf CHF 27 Mio. Dieser Betrag beinhaltet auch die Investitionen des ewb für jene Bauteile, die von der SpoHaWe AG im Contracting genutzt werden.

Der Bau ist heute noch nicht vollständig abgerechnet. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass das Budget um rund 3 % überschritten wird.

Gegenüber dem Budget sind Mehrkosten insbesondere in den Bereichen Baumeister (sehr schlechter Baugrund, Winterbaumassnahmen nach frühem Winterbruch 2012/2013) entstanden.

Finanzierung

Die Baukosten wurden finanziert durch die Beiträge der Gemeinden an das Aktienkapital von je CHF 3 Mio., durch Darlehen der Gemeinden im Umfang von je CHF 4,5 Mio., von Beiträgen aus dem Sportfonds von CHF 4,5 Mio. und schliesslich durch Hypotheken einer Bank im Umfang von CHF 6,7 Mio.

Die für das Contracting bestimmten Gebäudeteile wurden direkt durch das ewb finanziert.

Die Unterstützung aus dem Sportfonds wurde vom Grossen Rat am 9. September 2010 mit 102 Ja- zu 6 Nein-Stimmen beschlossen. Die gegenüber der Abstimmungsbotschaft um CHF 1,4 Mio. geringeren Beiträge aus dem Sportfonds sind auf geänderte Berechnungs- und Beitragsgrundlagen zwischen der Formulierung der Voranfrage beim Sportfonds und dem Beschluss des Grossen Rates zurückzuführen.

Sparauftrag

Die erste Kostengrobschätzung für das von der Jury ausgewählte Projekt belief sich auf rund CHF 33 Mio. Dem parlamentarischen Sparauftrag folgend, wurde bei der Planung und beim Bau der Hallen alles weggelassen, was nicht unbedingt notwendig war. Zudem wurden die Dimensionen der Hallen überall auf das Minimum gekürzt. So fiel zum Beispiel der von den Sportvereinen sehnlichst gewünschte Kraftraum diesem Sparbefehl zum Opfer, ebenso wie der Physiotherapieraum oder wie auch andere Sozialräume.

Wenn der Sportchef einer Volleyball-Mannschaft in den Medien erklärt, die Halle stelle "einen kleinen Schritt" dar, dann wurde wohl alles richtig gemacht. Für "grosse Schritte" fehlte es an Geldmitteln.

Zusammenarbeitsmodell

Das Modell auf der Basis einer (gemeinnützigen) Aktiengesellschaft im Eigentum der beiden beteiligten Gemeinden mit paritätischer Vertretung in allen Gremien hat

sich im vorliegenden Fall ausserordentlich bewährt. Es konnten die unterschiedlichen Interessen der beiden Gemeinden (Stadt Bern: primär Tagesnutzung mit Schulen, Gemeinde Köniz: primär Wochenendnutzung mit Vereinen) optimal erfüllt werden. Dass der Standort an der Gemeindegrenze der beiden Gemeinden liegt, war ein zusätzlicher Glücksfall.

Betriebskostenbeiträge

Dank günstiger Darlehens- und Hypothekarzinsen und von Anbeginn weg guter Auslastung der Hallen konnten die jährlichen Betriebskostenbeiträge der Gemeinden von je CHF 310'000 (laut Abstimmungsbotschaft) auf je CHF 175'000 für die nächsten Jahre gesenkt werden.

Im jährlichen Betrag von je CHF 175'000 ist auch der Mietzins enthalten, den die beiden Gemeinden für die Nutzung am Abend und an den Wochenenden der SpoHaWe AG bezahlen müssen.

Nachhaltigkeit

Der Wunsch, die Hallen mit Erdwärme zu beheizen, konnte nicht realisiert werden. Dies weil die schwierigen Grundwasserverhältnisse im Perimeter Hardeggerstrasse den Einsatz von weiteren Geothermieanlagen verbieten.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels Erdgas. Das Dach der oberen Halle wurde zudem mit Sonnenkollektoren für die Warmwasseraufbereitung ausgestattet.

Die Halle entspricht den Minergie-Normen und wurde entsprechend zertifiziert.

Mehrfachnutzung

Da die Hallen sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport dienen und sowohl als Einfach- bzw. als auch als Dreifachhallen genutzt werden, liessen sich gewisse Kompromisse nicht vermeiden. So sind die Hallenböden mit sehr vielen Markierungen versehen, die mitunter verwirrend aussehen können. Auch Hallentrennwände und Zuschauertribünen lassen sich nicht beliebig kombinieren.

«La pile»

Am Wettbewerb beteiligten sich 50 Architektenbüros. 49 Eingaben wurden zum Wettbewerb zugelassen.

Das Projekt „La pile“ des Zürcher Architekten Christian Penzel und des Churer Bauingenieurs Martin Valier schwang im Architekturwettbewerb obenauf. Überzeugt hat vor allem ein mehrfacher Synergiegewinn: Durch das kreuzweise «Übereinanderschichten» der beiden Baukörper (la pile = der Stapel) mit den bei-

den Dreifachhallen an einem Standort konnten Land und Kosten für eine Einstellhalle (ca. CHF 7 Mio.) eingespart werden.

Penzel und Valier sind in der Region Bern bekannt als Verantwortliche für den Neubau des BERNMOBIL-Tramdepots am Guisanplatz und den Neubau des Wasserkraftwerks am Hagneck-Kanal. In Zürich realisieren sie gegenwärtig Neubauten (Technik-Gebäude, Informations- und Sportzentrum) für die SRG in Leutschbach.

Nutzer

Die Nutzung der Hallen ist in zwei Phasen geteilt: einerseits die Tagesnutzung von Montag bis Freitag und andererseits die Abend- und Wochenendnutzung.

Während der Tagesnutzung stehen die sechs Hallen dem Schulbetrieb zur Verfügung und werden vom Schulamt der Stadt Bern, von der Gewerblich-Industriellen Berufsschule Bern (GIBB) und vom Verein Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern (WKS) genutzt.

Am Abend und am Wochenende stehen die Hallen den Vereinen aus dem Breitensport sowie den beiden Spitzenvereinen Volleyball und Floorball Köniz zur Verfügung. Zu diesem Zweck haben die beiden beteiligten Gemeinden als Mietergemeinschaft die Hallen von der SpoHaWe AG fest gemietet und vermieten diese nach einem festen Schlüssel an die interessierten Vereine von Bern und Köniz weiter. Die Tarifstruktur bleibt je in Gemeindehoheit. Soweit freie Kapazitäten verbleiben, stehen die Hallen auch Nutzer und Nutzerinnen anderer Gemeinden zur Verfügung.

Die den Vereinen durch die Gemeinden verrechneten Entschädigungen entsprechen den auch in anderen Hallen von Bern und Köniz geltenden Tarifen.

Paritätische Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat hat zur Betriebsführung der Hallen eine paritätisch zusammengesetzte Geschäftsleitung auf der Basis eines Organisationsreglements eingesetzt. Dieser Geschäftsleitung gehört je ein Vertreter des Sportamtes der Stadt Bern und der Fachstelle Anlagen + Sport der Gemeinde Köniz an.

Für das Facility Management (Hauswartung, Reinigung, Pflege der Umgebung etc.) ist ein Team aus dem Hausdienst der Fachstelle Anlagen + Sport der Gemeinde Köniz verantwortlich.

Die Abteilung Gemeindebauten Köniz überwacht und begleitet den baulichen Unterhalt.

Naturschutz

Die Sporthallen Weissenstein stehen auf dem Gelände einer ehemaligen, wieder aufgefüllten Kiesgrube, wo sich nach deren Stilllegung zahlreiche Reptilien und Amphibien (Lurche) angesiedelt hatten. Da Salamander, Molche, Kröten etc. sowie deren Lebensräume in der Schweiz geschützt sind, wurden unter Mithilfe der Fachstelle Natur und Ökologie von Stadtgrün Bern vor Baubeginn drei Nächte lang Lurche eingesammelt.

Für die Wiederansiedlung der teilweise geschützten Tiere sind bei der Sporthalle eigens drei spezielle Lurchenbecken erstellt worden.

Mobilität

Eine Halle mit 2000 Zuschauerplätzen führt zwangsläufig zu Mehrverkehr. Deshalb wurde bereits bei der Planung die Zusammenarbeit mit einem auf Mobilitätsfragen spezialisierten Fachbüro gesucht. Das gemeinsam mit „verkehrsteiner“ erarbeitete Mobilitätskonzept setzt sich zum Ziel, die Verkehrsbelastung des Quartiers möglichst gering zu halten. Dazu gehören verschiedene Massnahmen: Für Fahrräder wurden genügend (gedeckte) Parkplätze erstellt mit Ladestationen für eBikes, für die teureren Fahrräder der Sporttreibenden wurde ein Raum zur sicheren Aufbewahrung ihrer Zweiräder erstellt, für Grossanlässe wurden externe Parkräume für den motorisierten Individualverkehr definiert, BernMobil hat eine Bushaltestelle vor den Hallen geplant und realisiert. Die Abfahrtszeiten des öffentlichen Verkehrs (zwei Bus- und eine Tramlinie, in wenigen Gehminuten erreichbar) sind auf zwei Monitoren in der Halle ablesbar.

Für Grossanlässe wurde zudem ein mehrstufiges Verkehrskonzept festgelegt, das den Veranstaltern von Sportanlässen vorschreibt, welche Massnahmen sie zum Schutz der Quartierbevölkerung treffen müssen. Dazu gehört auch, dass die Veranstalter die nötigen Hilfspersonen aufbieten müssen. Das Verkehrskonzept ist Teil des Mietvertrages mit den Veranstaltern.

Zur Eindämmung von nicht erwünschter Mobilität gehört auch der Umstand, dass die Nutzung der Hallen für andere als Sportveranstaltungen nicht erlaubt ist.

Die 144 Parkplätze auf dem Gelände der Sporthallen Weissenstein werden streng bewirtschaftet. Es wurde eine Parkgebühr von CHF 2/h festgelegt. Die Parkdauer ist limitiert, auch zur Vermeidung eines Missbrauchs als Park + Ride-Anlage. Die Securitas wacht über die Einhaltung der Bestimmungen und ist ermächtigt, fehlbare Automobilisten anzuzeigen.

Eine Controllinggruppe „Verkehr“ hat bereits vor Baubeginn mit der Erfassung der Parkplatzsituation bei Grossanlässen auf den benachbarten Fussballfeldern begonnen und wird weiterhin die Verkehrssituation beobachten. Diese Erkenntnisse sollen bei Bedarf Grundlagen liefern für punktuelle Verbesserungen.

Zwei Grossanlässe am Wochenende vom 18./19. September sind nach unserem Wissen ohne grössere Verkehrsprobleme abgewickelt worden. Das Mobilitätskonzept hat somit seine Feuertaufe bestanden.

Ereignis vom 29. Juli 2014

Während die Bauphase selbst trotz erheblichem Termindruck ohne jeden nennenswerten Unfall ablief, ereignete sich am 29. Juli 2014 bei einem Testlauf der Rauch/Wärme-Anlage ein Schadenereignis.

Ein leichter Unterdruck in den Hallen genügte, um die Hauptfassade der Wettkampfhalle zum Einsturz zu bringen. Die Fassaden der Trainingshallen wurden ebenfalls beschädigt. Grund für dieses Ereignis waren Fehlberechnungen des Fassadenlieferanten bzw. seines Unterakkordanten, der für die Lieferung der Profile verantwortlich war, mit denen die Glasscheiben mit der Fassade verbunden wurden. Der Fassadenlieferant anerkannte umgehend seine Haftung und leistete eine Kostenzusage für alle Reparaturkosten.

In den Herbstferien wurden die defekten Fassadenfenster ersetzt und die Fassadenprofile so verstärkt, dass sie nun allen üblichen Windlasten gerecht werden.

Der SpoHaWe AG erwachsen durch dieses Schadenereignis keine Mehrkosten oder Mindereinnahmen.

Sponsoring

Die SpoHaWe AG ist offen, die Halle einem Namenssponsor zur Verfügung zu stellen, soweit dieser Produkte oder Dienstleistungen bewirbt, die mit der Zweckbestimmung der Halle für Schule und Sport in Übereinstimmung stehen.

Die bisherigen Verhandlungen waren nicht zielführend.

"Lessons learned"

Aus der Konstellation, dass man erst mit einem abstimmungsreifen Projekt vor die Parlamente und das Stimmvolk der beiden Gemeinden treten wollte, hatte zur Folge, dass für Wettbewerb, Auswahl des Siegerprojektes, Grobkostenschätzung, Vorverhandlungen mit dem Sportfonds, Abstimmungsvorbereitung etc. nur Mittel im Umfang von CHF 0,5 Mio. zur Verfügung standen, statt des üblichen Projektkreditums von ca. 10 % der mutmasslichen Bausumme. Deshalb konnten nicht alle Vorabklärungen und Berechnungen in der in vergleichbaren Fällen üblichen Tiefe vorgenommen werden.