

Bundesamt für Sport BASPO, Eidg. Hochschule für Sport  
Magglingen, CAS EHSM Sportanlagen 2015/16

Schriftliche Abschlussarbeit

## **Neue Wettkampfhalle für Thun**

Verfasser

Ronald Kammermann

Betreuer

Martin Strupler

Hünibach, 29. Januar 2017



# **Impressum**

## **Verfasser**

Ronald Kammermann

Architekt BA Berner Fachhochschule  
Projektleiter Baumanagement  
Amt für Stadtliegenschaften Thun

## **Betreuer**

Martin Strupler-Grötzinger

Architekt ETH/SIA, Turn- und Sportlehrer II  
Strupler Sport Consulting Bern  
Dozent CAS EHSM Sportanlagen

# Inhaltsverzeichnis

<i>Kapitel</i>	<i>Seite</i>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Der Bauprozess	3
1.3 Ziele	5
1.4 Methodik	5
1.5 Danksagung	5
<b>2. Auftragsanalyse und Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Umfeldanalyse	6
2.2 Gesetzliche Grundlage	7
2.3 Gesellschaftliche Entwicklung	7
2.4 Die wichtigsten Aspekte einer Sporthalle	8
2.5 Definition Breiten-, Leistungs-, und Spitzensport	8
<b>3. Bedarf</b>	<b>10</b>
3.1 Übersicht	10
3.2 Konzept für Sport- und Bewegungsräume 2008	10
3.3 Schulen	10
3.4 Vereine	12
3.5 Event/Wettkampf	13
3.6 Fazit	14
<b>4. Projektdefinition</b>	<b>16</b>
4.1 Übersicht	16
4.2 Raumprogramm	16
4.3 Anlagekosten	18
4.4 Betriebskosten	20
<b>5. Finanzierungsmodelle</b>	<b>21</b>
5.1 Spezialfall Sportimmobilie	21
5.2 Übersicht Finanzierungsmodelle	21
5.3 Ausgangslage Wacker – Stadt Thun	23
5.4 Lösungsansatz	24
5.5 Weiteres Vorgehen	27
<b>6. Zusammenfassung</b>	<b>28</b>
<b>7. Literatur- und Quellenverzeichnis</b>	<b>29</b>
<b>8. Persönliche Erklärung</b>	<b>30</b>
<b>Anhang</b>	
I    Raumprogramm unterteilt nach Nutzungen vom 25.1.17	
II   Bedürfnisnachweis neue Dreifachsporthalle ABS 4.10.16	
III-V Projektdokumentationen Referenzobjekte	

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Das Amt für Bildung und Sport (ABS) hat im Rahmen der Projekt- und Investitionsplanung 2017ff eine neue Dreifachsporthalle beantragt. Für den Aufgaben- und Finanzplan 2017-2020 wurden CHF 15.1 Mio. für die Planung und Realisierung (ab 2020) eingegeben.

Die Bestellung des ABS basiert auf den folgenden Fakten:

- a. Das 2008 durch Martin Strupler in Zusammenarbeit mit verschiedenen Stellen der Stadt Thun ausgearbeitete „Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB 2008)“ zeigt ein Defizit an Hallenflächen für die kantonalen Schulen (mittlerweile wurde eine Dreifachturnhalle durch den Kanton erstellt), zu kleinräumige Halleneinheiten für die Oberstufenschulen sowie eine ungenügende Eventhallen-Infrastruktur auf.
- b. 2020 wird eine Armeesporthalle, welche abends und an Wochenenden durch Vereine genutzt wird, rückgebaut.

Gleichzeit hat der renommierte Thuner Handballverein Wacker Thun in Eigeninitiative eine Standortevaluation für eine neue Heimstätte mit 2'000 Sitzplätzen in Auftrag gegeben. Die Sporthalle Lachen, in welcher der Club seine Spiele austrägt, genügt den sich wandelnden Anforderungen im Spitzensport nicht mehr. Erste Gespräche zwischen der Stadt und dem Verein zeigten aber auf, dass Wacker wohl nicht in der Lage sein wird, den Bau und insbesondere den Betrieb der Halle tragen zu können. Beide Seiten können sich jedoch eine Zusammenarbeit bzw. eine gemeinsame Finanzierung einer Eventhalle vorstellen. Mögliche Rollenverteilungen und Modelle sollen erarbeitet und geprüft werden.

Da die neue Anlage primär zur Austragung von Sportanlässen und nicht für soziokulturelle Veranstaltungen genutzt werden soll, haben sich die Stadt Thun und Wacker Thun darauf geeinigt, nicht von einer Eventhalle, sondern von einer **Wettkampfhalle** zu sprechen. Somit soll auch Befürchtungen entgegengewirkt werden, dass bestehende Institutionen, wie das Kultur- und Kongresszentrum Thun (KKT), konkurrenziert werden könnten.

## 1.2 Der Bauprozess

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit der ersten Phase – der strategischen Planung – des gesamten Bauprozesses. In dieser Phase gilt es, den Bedarf zu festigen, die Projektanforderungen zu definieren und mögliche Lösungsstrategien aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage kann in einem nächsten Schritt die Machbarkeit an einem bestimmten Standort abgeklärt werden. Das Resultat dieser Studie bildet sodann die Voraussetzung, um einen

Architekturwettbewerb zu veranstalten. In einer Abstimmung muss die Bevölkerung anschliessend den Ausführungskredit für das Siegerprojekt bewilligen. Eine Realisierung einer neuen Wettkampfhalle kann demnach frühestens 2021/22 erfolgen.



Abbildung 1/1  
Bauprozess

### **1.3 Ziele**

- a. Der Bedarf nach einer neuen Wettkampfhalle bzw. Dreifachhalle ist nachgewiesen und eine ganztags hohe Auslastung kann erreicht werden.
- b. Das Raumprogramm einer neuen Sporthalle ist definiert und die Kosten sind grob hergeleitet.
- c. Mögliche Rollenmodelle (Finanzierung, Betrieb) Wacker/Stadt Thun sind aufgezeigt und bewertet.

### **1.4 Methodik**

Nach der Analyse der Rahmenbedingungen soll in Kapitel 3 unter der Berücksichtigung der Resultate des KSB 2008 sowie der heutigen Voraussetzungen der Bedarf nachgewiesen werden. Damit eine möglichst hohe Auslastung einer neuen Turn- und Sporthalle erreicht werden kann, gilt es, die Bedürfnisse in den Bereichen Schul-, Vereins- sowie Wettkampfsport zu evaluieren und nachzuweisen.

Das Kapitel 4 befasst sich mit einem möglichen Raumprogramm, welches zwischen einer reinen Sport- sowie einer professionellen Wettkampfinfrastruktur unterscheidet. Die darauf basierende grobe Kostenschätzung referenziert sich auf ähnliche Projekte.

Ein mögliches Modell einer gemeinsamen Finanzierung durch die Stadt und den Handballverein Wacker Thun soll im fünften Kapitel aufgezeigt und bewertet werden. Darüber hinaus muss eine Lösung gefunden werden, bei welcher die Stadt Thun ein eigenes Sporthallen-Projekt realisieren könnte, falls ein gemeinsames Vorgehen mit Wacker nicht zustande käme.

### **1.5 Danksagung**

Mein Dank geht erstens an Sandra Röthlisberger, Portfolio-Managerin im AfS. Im regelmässigen Dialog konnte ich mit ihr einen Lösungsansatz für eine partnerschaftliche Finanzierung einer neuen Wettkampfhalle durch die Stadt Thun sowie Vereinen im Leistungssport erarbeiten.

Das zweite Dankeschön geht an meinen Betreuer, Martin Strupler. In mehreren gemeinsamen Besprechungen durfte ich u.a. von dessen grosser Erfahrung in der Erstellung von Sportanlagen-Konzepten profitieren.

## 2. Auftragsanalyse/Rahmenbedingungen

### 2.1 Umfeldanalyse

Die Umfeldanalyse dient dazu, die Einbindung des Projektes in das Projektumfeld zu prüfen und die Interessen des Umfeldes am Projekt abzuschätzen. Dabei gilt es insbesondere auch, Einflussgrößen zu erkennen und daraus die notwendigen Schritte abzuleiten.

Folgende Interessensgruppen sind einzubeziehen:

- a. Wacker Thun
- b. Nutzervertreter (Amt für Bildung und Sport)
- c. Nicht-städtische Schulen (Kanton, Private)
- d. Amt für Stadtliegenschaften (Bau und Betrieb)
- e. Volk/Politik
- f. Vereine

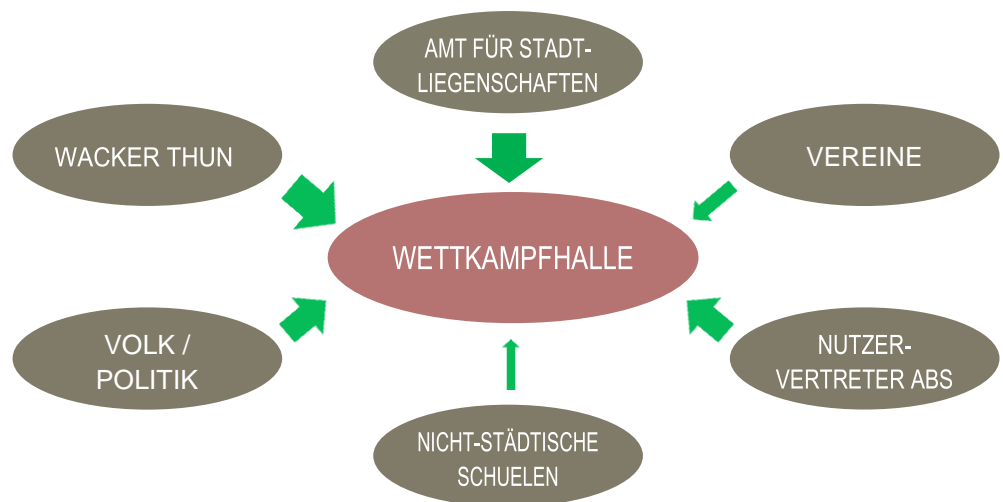


Abbildung 2/1  
Umfeldanalyse

**Wacker Thun** (a.) bekundet grosses Interesse an einer modernen Trainings- und Wettkampfinfrastruktur. Der Traditionsverein mit seiner breiten Jugendförderung ist in der Thuner Bevölkerung stark verankert und politisch gut vernetzt.

Das **Amt für Bildung und Sport** (b.) koordiniert für die Schulen und die Vereine die Nutzung der Turn- und Sportanlagen. Natürlich ist auch es an genügend und zeitgemässen Halleneinheiten interessiert. Weiter besteht sein Auftrag darin, mit den zur Verfügung stehenden Anlagen möglichst haushälterisch umzugehen.

Mit der Sporthalle Lachen und der neuen Schadauhalle des Kantons Bern ist der Bedarf der **nicht-städtischen Schulen** (c.) wie Gymnasium, Berufsschulen usw. grösstenteils gedeckt. Bedarf an einer Wettkampfinfrastruktur besteht nicht.

Das **Amt für Stadtliegenschaften** (d.) baut und betreibt die städtischen Sportanlagen. Für Beschaffungen ist es dem Gesetz

über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBG) unterstellt. Zudem strebt es einen hohen architektonischen und qualitativen Baustandard an.

Das Thuner **Stimmvolk** (e.) ist sensibilisiert, was grosse Investitionen im Sportbereich anbelangt. 2005 lehnte der Soverän ein neues Fussballstadion an der Urne ab. Zudem stehen kurz- und mittelfristig mit den Sanierungen des Strandbades und der Kunsteisbahn zwei weitere kostenintensive Grossprojekte an.

Die Stadt Thun verfügt über eine breite, und lebendige **Vereinslandschaft** (f.). Der Dachverband „Sport Thun“ vertritt die Interessen von 97 Thuner Sportvereinen und die Anliegen des Breiten- und Leistungssportes gegenüber den städtischen Behörden und Institutionen sowie der Öffentlichkeit (vgl. [www.sport-thun.ch](http://www.sport-thun.ch)). Dazu kommen verschiedenste Vereine und Gruppierungen (Pfadfinder, Verein Chind aktiv, etc.), bei welchen der Sport einen Nebenzweck einnimmt. Die Vereine sind an einer gut ausgebauten, vielseitigen und ausgewogenen Sport- und Bewegungsinfrastruktur interessiert.

## **2.2 Gesetzliche Grundlage**

Für die vorliegende Arbeit ist in erster Linie die Verordnung über die Förderung des Sports, welche die Sportförderung in der Stadt Thun regelt, von Relevanz. Gemäss Art. 3 stellt die Stadt der Bevölkerung und den Sportvereinen ein ausreichendes und zeitgemässes Angebot an Sportanlagen und Bewegungsräumen zur Verfügung. In der Regel werden die Sportanlagen durch die Stadt Thun erstellt und betrieben. Laut Artikel 4 bis 6 besteht jedoch auch unter gewissen Umständen die Möglichkeit, dass die Stadt Thun die Erstellung von Anlagen durch Dritte unterstützt oder Dritten städtische Anlagen zum Betrieb überlässt.

## **2.3 Gesellschaftliche Entwicklung**

Die Sportaktivität der Schweizer Bevölkerung wächst, weil es immer mehr Personen gibt, die viel Sport treiben bzw. immer mehr Trainingseinheiten pro Woche absolvieren. Der Anteil an Nichtsportlern bleibt demgegenüber stabil, während die Gelegenheitssportler langsam aussterben. Man treibt heute entweder regelmässig oder überhaupt keinen Sport. Im Vergleich zu früher sind heute ungefähr gleichviele Frauen wie Männer sportlich aktiv und es wird in allen Lebensphasen viel Sport betrieben (vgl. Factsheet Sportarten, Sport Schweiz 2014).

Insbesondere der unorganisierte Sport, beispielsweise in Form von Fitness oder Jogging, wurde in den letzten Jahren immer populärer. Die Vereine verzeichnen nach mehreren rückläufigen Jahren stagnierende Aktiv-Mitgliederzahlen. Zwar stiegen die Mitgliedschaften zwischen 2004 und 2010 wieder leicht an, bezogen auf die Entwicklung der Bevölkerungszahlen kann jedoch



nicht von einem Wachstum gesprochen werden. Gemeinschaft und Geselligkeit sind wichtige Bestandteile des Vereinslebens und in vielen Vereinen spielt die Pflege von Traditionen eine grosse Rolle. Zudem erfüllen Vereine Gemeinwohl- und Integrationsaufgaben. So ist es denn auch nicht verwunderlich, dass sich die Bevölkerung klar für eine breite Sportförderung ausspricht. Insbesondere beim Jugendsport und der Nachwuchsförderung (Kinder treten immer früher den Vereinen bei), aber auch beim Behinderten-, Frauen-, Senioren- und Breitensport sowie beim nicht kommerziellen Spitzensport gibt es viele Stimmen, die für einen Ausbau der Förderung votieren (vgl. Studie BASPO 2011, Sportvereine in der Schweiz).

Letztlich werden immer mehr Sportarten praktisch ganzjährig betrieben. Dieser Trend hat auch direkten Einfluss auf den wachsenden Bedarf nach Indoor-Sportflächen (Martin Strupler, Betreuer, 19.01.2017).

#### **2.4 Die wichtigsten Aspekte einer Sporthalle**

Bis in die 1960er-Jahre waren die Hallenmasse auf die Anforderungen des Geräteturnens ausgelegt. Dies trifft auch für den Grossteil der Thuner Turn- und Sporthallen zu. Die meisten Hallen – 15 von 20 – sind nicht grösser als die 12 x 24 m, welche bereits der Schweizer Turnpionier und –pädagoge Niggler 1860 gefordert hatte (vgl. BASPO Planungsgrundlage 002: 2).

Heute sind es in erster Linie die Mannschaftsspiele, welche mit ihren Wettspielmassen die Hallengössen beeinflussen. So bildet gewissermassen das Basketball-Spielfeld (26 x 14 m) die Grundlage zur Definition der Hallengrössen. Rechnet man um das Basketballfeld ringsum einen Meter Sicherheitsabstand hinzu, ergibt dies mit 28 x 16 m das heutige Richtmass für eine Einfachhalle. Eine Doppelhalle ist entweder auf zwei Basketballfelder oder auf das Spielfeld von Handball, Unihockey und Futsal (20 x 40 m) ausgelegt, was unter Berücksichtigung einer Hallentrennwand zu Massen von 32.5 x 28 m bzw. 44 x 23.5 m führt. Kann die Doppelhalle zu zwei Halleneinheiten unterteilt werden, so ist es möglich eine Dreifachhalle zu drei gleichwertigen Halleneinheiten aufzuteilen. In einer Dreifachhalle mit den Massen von 49 x 28 m können zudem die wichtigsten Ballsporthallen wettkampfmässig ausgeübt werden (vgl. BASPO Planungsgrundlage 002: 5).

#### **2.5 Definition Breiten-, Leistungs-, und Spitzensport**

Der Begriff Breitensport bezeichnet sportliche Aktivitäten, die hauptsächlich der körperlichen Fitness, dem Ausgleich von Bewegungsmangel sowie dem Spass am Sport dienen ([www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport](http://www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport)). Der Schulsport sowie die Angebote von Jugend und Sport bilden einen wichtigen Bestandteil des Breitensportes und sind für die Entwicklung des wettkampforientierten Leistungssports von zentraler Bedeutung.

Die Übergänge vom Breiten- zum Leistungssport sind fließend und hängen auch von den Massstäben ab, die jeder einzelne Sportler für sich setzt (Martin Strupler, Betreuer, 19.01.2017).

An der Spitze steht der Hochleistungssport. Dieser ist gewöhnlich in nationalen und internationalen Verbänden organisiert und wird in Wettkampfsystemen wie Weltmeisterschaften, Weltcup-Serien oder an den Olympischen Spielen ausgetragen (vgl. [www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport](http://www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport)).

Wacker Thun deckt das gesamte Spektrum der vorgängig beschriebenen (Leistungs-)Bereiche ab. Das beginnt mit einer breiten Juniorenförderung und reicht über diverse Teams in den Amateurligen bis hin zur ersten Mannschaft, welche sich in der Vergangenheit auch schon für Europacupspiele qualifizieren konnte.

### 3. Bedarf

#### 3.1 Übersicht

Der Bedarf für eine neue Turn- und Sporthalle basiert einerseits auf dem KSB 2008 sowie auf den drei Pfeilern Schule, Vereine und Event. Die Akzeptanz für ein neues Projekt ist bei der Bevölkerung am höchsten, wenn der Bedarf in allen drei Teilbereichen nachgewiesen werden kann.

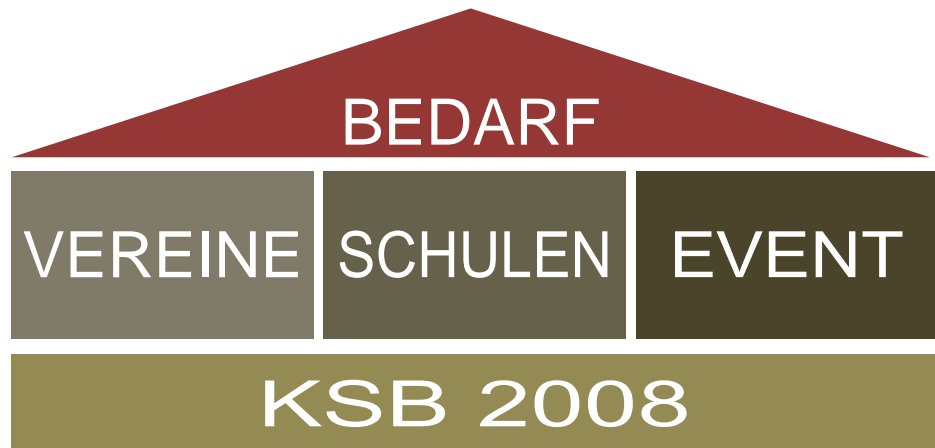


Abbildung 3/1  
Grundlagen für  
Bedarfsermittlung

#### 3.2 KSB 2008

2008 hat die Stadt Thun in Zusammenarbeit mit Strupler Sport Consulting ein Konzept für Sport- und Bewegungsräume (KSB) erarbeitet. Das KSB soll der Einwohnergemeinde Thun als Grundlage für planungspolitische Entscheide zur Befriedigung der kommunalen Bedürfnisse an Raum und Infrastruktur für Bewegung und Sport dienen. Die Turn- und Sporthallen bildeten dabei einen wichtigen Bestandteil. Insbesondere beim Sportunterricht auf Sekundarstufe II (zu kleine Halleneinheiten) und an den kantonalen Schulen sowie beim Vereinssport wurden Defizite in der bestehenden Halleninfrastruktur festgestellt. Zudem wurde auch die bestehende Eventinfrastruktur, welche immer mehr an Bedeutung gewinnt, bemängelt.

Als Variante „Minimal“ wurde der mittelfristige Bau von zwei Doppeltturnhallen bzw. als Variante „Optimal“ die Planung und den Bau von zwei Dreifachturnhallen – eine davon mit der nötigen Eventinfrastruktur – empfohlen.

#### 3.3 Schulen

Für die kantonalen Schulen konnte der gemäss KSB 2008 bestehende Mangel mit dem Bau einer neuen Dreifachhalle mit einer einfachen Zuschauergalerie etwas entschärft werden. Laut KSB 2008 fehlt demzufolge noch mindestens eine Halleneinheit, damit der Bedarf vollständig gedeckt werden kann.

Die Situation für die öffentlichen Schulen hat sich seit der Erstellung des KSB im Jahre 2008 nicht verändert. Wie schon 2008 stehen heute für den obligatorischen Schulunterricht in der Stadt Thun 17 Einfachhallen und drei Dreifachhallen zur

Verfügung. Allerdings erfüllt keine der Halleneinheiten das vom BASPO empfohlene Minimalmass von 28 x 16 m.

Anzahl	Hallen	Masse (m)	Bemerkungen
2	Lerchenfeld Schönau Halle 1	22x11	Mass für die heutigen Ansprüche zu klein
13	Allmendingen Buchholz Dürrenast Goldwil Länggasse Neufeld EG und UG Obermatt Progymatte „Bärengaben“ Schönau OG und UG Strättligen UG und EG	24x12	Mass für die heutigen Ansprüche zu klein
2	Eiger Pestalozzi	25x14 28x15	Diese Hallen kommen dem kleinsten heute empfohlenen Normmass von 28x16 m nahe
3x3	Gotthelf Lachen Progymatte	46x27.4 45x27 44x24	Dreifach-Sporthallen, welche jeweils in 3 kleine Einheiten von 24x13.5 m bis 27x15 m aufgeteilt werden können
<b>20 Hallen total</b>			
<b>Mit den 3 Dreifachhallen ergeben sich insgesamt 26 Halleneinheiten</b>			

*Tabelle 3/2  
Hallenbilanz  
Stadt Thun (vgl.  
KSB 2008 der  
Stadt Thun)*

Ein direktes bzw. angemeldetes Bedürfnis für neue Hallenflächen besteht für den obligatorischen Schulunterricht zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht. Jedoch gilt es heute, die stufenbezogenen Ansprüche differenzierter zu betrachten. Insbesondere für den Unterricht ab der vierten Klasse sollten für einen zeitgemässen Sportunterricht zur Ausübung von flächenintensiven Ballsportarten wie Handball, Unihockey usw. grössere Hallen (mind. ab der Grösse einer Doppelhalle 44 x 23.5 m) zur Verfügung stehen (vgl. Strupler, M.: Konzept Bewegungsraum und Sportanlagen der Gemeinde Konolfingen 2016).

Für die Primarschulen der vierten bis und mit der sechsten Klasse bedeutet dies folgendes:

- 2 Lektionen/Woche in Einfachhalle*
- 1 Lektion/Woche in Doppel- bis Dreifachhalle*

Bei der Oberstufe, siebte bis neunte Klasse, ist der Bedarf an grossen Hallen noch ausgeprägter:

- 1 Lektion/Woche in Einfachhallen*
- 2 Lektionen/Woche in Doppel- bis Dreifachhallen*

Den Primarschülern der ersten bis und mit dritten Klasse sowie den Kindergarten-Klassen genügen die Flächen einer Einfachhalle für einen qualitativ guten Unterricht.

	Anzahl Klassen <sup>2</sup>	Lektionen Einfachhallen	Lektionen grössere Hallen	Bemerkungen
Kindergarten	35	70		2 Lektionen pro Woche
1. bis 3. Klasse	57	171		3 Lektionen pro Woche
4. bis 6. Klasse	53	106	53	3 Lektionen pro Woche
Oberstufe	55	55	110	3 Lektionen pro Woche
Freiw. Schulsport 1.-3. Klasse			27	1 Lektion pro 2 Klassen/Woche
Freiw. Schulsport 4.-6. Klasse			18	1 Lektion pro 3 Klassen/Woche
Freiw. Schulsport Oberstufe			18	1 Lektion pro 3 Klassen/Woche
<b>TOTAL Lektionen</b>	<b>200</b>	<b>402</b>	<b>226</b>	
Max. Belegung Pro Woche <sup>1</sup>		25	36	
<b>Hallenbedarf (TOTAL Lektionen/Max. Belegung)</b>		<b>16.1</b>	<b>6.3</b>	

*Tabelle 3/3  
Ermittlung des optimalen Hallenbedarfs*

<sup>1</sup> Die Maximale Belegung der Hallen bewegt sich laut der Planungshilfe 001 des BASPO bei 24 bis 36 Wochenstunden. Unter Berücksichtigung verschiedener stundenplantechnischer Einschränkungen (Textiles Werken / Werkunterricht, spezielle Förderung inkl. Heilpädagogik, etc.) kann erfahrungsgemäss für die Primarschulen lediglich mit maximal 25 Lektionen/Woche gerechnet werden (vgl. Strupler, M.: Konzept Bewegungsraum und Sportanlagen der Gemeinde Konolfingen 2016). Da die grösseren Hallen in erster Linie ab der vierten Klasse und für den normalerweise ausserhalb der Schulblöcke durchgeführten freiwilligen Schulsport genutzt werden, wird in dieser Berechnung für die grösseren Halle von einer max. Belegung von 36 h/Woche ausgegangen.

<sup>2</sup> vgl. Kurzportrait Thuner Schullandschaft Schuljahr 2016/17, ABS Thun

Insgesamt stehen mit den 26 Halleneinheiten in der Stadt Thun genügend Kapazitäten zur Durchführung des freiwilligen und obligatorischen Schulsports zur Verfügung ( $16.1 + 6.3 = 22.4 < 26$  Hallen). Dem Bedarf nach grösseren Hallen (mind. Doppelhallen) ab der vierten Klasse kann aber bei weitem nicht Rechnung getragen werden. Hierfür würden im **absoluten Idealfall mindestens drei zusätzliche Doppelhallen benötigt**.

### 3.4 Vereine

Eine aktuelle Umfrage des Amtes für Bildung und Sport kam zum Schluss, dass insbesondere bei Vereinen, welche auf Grossfelder angewiesen sind (Handball, Unihockey, Leichtathletik), gerade abends eine grosse zusätzliche Nachfrage vorhanden ist.

Insgesamt besteht ein zusätzlicher Bedarf an Hallen mit einer Grossfeldinfrastruktur an **sieben Abenden** für die Zeiten vor 20 Uhr bzw. an **zehn Abenden** nach 20 Uhr (vgl. Bedürfnisermittlung Vereine ABS 2016).

Nebst einer klassischen Armeesporthalle, welche 2020 rückgebaut wird, steht den Vereinen seit diesem Jahr eine neue Doppelturnhalle auf dem Waffenplatz Thun zur abendlichen Nutzung zur Verfügung. Dies vermag die Lage für die kommenden drei Jahre etwas zu entspannen.

Da gemäss ABS Fussballvereine heute in erster Linie Einfachhallen belegen, können mit der ganzjährigen Nutzung von Kunstrasenfeldern keine weiteren Grosshallen (ab Doppelhalle) freigespielt werden. Im Moment kann nur der Rugbyverein, der auf ein Grossfeld angewiesen ist, seine Trainings ganzjährig sicher auf ein Kunstrasenfeld verlegen.

### 3.5 Event / Wettkampf

Diese Bestandsaufnahme befasst sich in erster Linie mit der Infrastruktur für Sport-Events. Für soziokulturelle Anlässe besteht kein zusätzlicher Bedarf. Bestehende Institutionen wie beispielsweise die Konzepthalle 6 sollen nicht konkurrenziert werden.

Die folgenden Vereine im Leistungssportbereich sind auf eine gut funktionierende Eventinfrastruktur angewiesen:

- a. DHB Rotweiss Thun (NLA Frauenhandball)
- b. Wacker Thun (NLA Männerhandball)
- c. Unihockeyclub Thun (NLA Männer)
- d. SC Thunerstern (NLB Rollhockey Männer)

Der **DHB Rotweiss Thun** (a.) trägt seine Heimspiele in der Sporthalle Gotthelf aus. Die 2008 eröffnete Sportstätte verfügt über eine moderne Infrastruktur und eine Kapazität für 1'000 Zuschauer. Der Bedarf ist gedeckt.

Seit 1990 bildet die Sporthalle Lachen mit einer 2'000 Zuschauer fassenden Tribüne die Heimstätte des Thuner Traditionsvereins **Wacker Thun** (b.). Mit diversen Massnahmen wie dem Einbau eines Event-Podestes für Sponsoren oder der Installation einer Multimediaanlage wurde seitens der Stadt in der jüngeren Vergangenheit immer wieder punktuell auf Ansprüche des Handballvereins eingegangen. Als grosse Mankos erweisen sich jedoch immer mehr der geringe Platz zur Lagerung von Material sowie die fehlende Gegentribüne, welche insbesondere für Fernsehübertragungen gefordert wird.

Der **Unihockeyclub Thun** (c.) sowie der **SC Thunerstern** (d.) teilen sich die MUR-Halle zur Austragung ihrer Heimspiele. Die im Jahre 2000 in einer ehemaligen Industriehalle errichtete Sporthalle verfügt über 500 Zuschauerplätze. Die unter grossem Kostendruck erstellte Infrastruktur genügt den Anforderungen an einen modernen Spielbetrieb und an den wachsenden Platzbedarf für das Material kaum mehr. Grössere Investitionen stehen mittelfristig an.

### 3.6 Fazit

Rein quantitativ stehen gemäss Tabelle 3/3 für den obligatorischen und freiwilligen Schulsport genügend Halleneinheiten zur Verfügung. Der wachsende Flächenbedarf ab der vierten Klasse kann jedoch bei weitem nicht befriedigt werden. **Eine zusätzliche Dreifachhalle macht für den Schulsport Sinn** und wäre gerechtfertigt.

- Umso wichtiger wäre denn auch der Standort für eine neue Halle. Es gilt darauf zu achten, dass dieser für möglichst viele Viert- bis Sechstklässler in Geh- (ca. 500 m oder 5 min.) bzw. für die Oberstufe in Fahrraddistanz (ca. 1500 m oder 5 min.) liegen würde (vgl. Strupler M.: KSB 2008).

Wie fast in jeder Gemeinde bilden auch in Thun die **Vereine** eine wichtige gesellschaftliche Stütze. Die Umfrage des ABS hat gezeigt, dass **eine grosse Nachfrage besteht**. Hier gilt es jedoch auch, laufend die Auslastung der bestehenden Hallen zu optimieren. Mit den immer milder werdenden Wintern können auch die Kunstrasenfelder an Bedeutung gewinnen, um den Druck auf die Indooranlagen etwas zu verringern. In dieser Hinsicht sollten durch das ABS noch weitere vertiefte Abklärungen vorgenommen und Erfahrungen gesammelt werden. Laut M. Strupler, Verfasser von diversen Gemeinde-Sportanlagenkonzepten, können Kunstrasenfelder insbesondere von den älteren Junioren sowie den Aktiv-Fussballern durchaus ganzjährig bespielt werden. Wichtig sei jedoch eine konsequente Schneeräumung.

**Der Bedarf für den Wettkampfsport im Spiel- und Eventbetrieb ist kritisch zu hinterfragen.** Da der sportliche und wirtschaftliche Erfolg von Sportvereinen kaum längerfristig planbar ist, macht es aus Sicht des Autors Sinn, die Infrastruktur einer neuen Wettkampfhalle auf mehrere Vereine im Leistungssport-Bereich auszurichten. In der heutigen Thuner Sportlandschaft käme neben Wacker u.a. der Unihockeyclub Thun als weiterer potenzieller Nutzer in Frage. Der Verein ist drauf und dran, sich in der NLA zu etablieren, und kann auf eine wachsende Beachtung in der Bevölkerung zählen.

Als attraktiv haben sich laut den Vertretern von Wacker Thun auch gemeinsame Spieltage mit dem Frauenhandball-Verein DHB Rotweiss Thun erwiesen. Mit einem Ticket für die nacheinander stattfindenden NLA-Meisterschaftsspiele der beiden Teams konnten jeweils gut besuchte und für Sponsoren attraktive Events durchgeführt werden.

Die Nutzervertreter des ABS räumten zudem ein, dass mit einer neuen Wettkampfhalle beispielsweise auch Kampfsport-Meetings und dergleichen nach Thun geholt werden könnten.



## 4. Projektdefinition

### 4.1 Übersicht

Grundsätzlich unterscheidet das Raumprogramm zwischen einer Sportnutzung – ergänzt mit einer Zuschauertribüne für 500 Personen zur Durchführung kleinerer Events oder regionaler Anlässe im Leistungssport – sowie einer Wettkampfnutzung zur Durchführung eines professionellen Meisterschaftsbetriebes im nationalen Leistungs- oder internationalen Spitzensport.

Als Basis für das Raumprogramm der neuen Dreifachhalle dient die Planungsgrundlage 201 - Sporthallen von 2008 des BASPO und zusätzlich für die Wettkampfinfrastruktur das Raumprogramm der geplanten Ballsporthalle Moos in Muri bei Bern. Laut den Vertretern von Wacker Thun kommt dieses private Vorhaben seinen Bedürfnissen nach einer modernen Wettkampfinfrastruktur sehr nahe. Zuletzt konnte auch auf stadtinterne Erfahrungen im Betrieb der Sporthalle Lachen abgestützt werden.

### 4.2 Raumprogramm

Das detaillierte Raumprogramm mit den entsprechenden Flächenzuordnungen ist im Anhang ersichtlich. Im Untergeschoss sind die Räume, welche nicht auf Tageslicht angewiesen sind, angeordnet. Der Geräteraum erstreckt sich auf der ganzen Länge und ist zugänglich von allen Hallendritteln. Zusätzlich macht es Sinn einen Gymnastikraum einzuplanen, um das Bedürfnis nach Therapie- und Fitnessräumen befriedigen zu können (vgl. Kap. 2.3).

Für die Stimmung in der Halle und insbesondere für Fernsehübertragungen sollten Tribünen auf beiden Seiten der Spielfläche angeordnet werden. Insgesamt sind 2'000 Zuschauerplätze vorgesehen.

Spielraum besteht, was die Anzahl Parkplätze (PP) anbelangt. Wird die Berechnung gemäss der kantonalen Bauverordnung (BauV) angewandt (diese bezieht sich auf die Nutzfläche), würde dies bedeuten, dass für den Sportbetrieb mindestens 70 PP bzw. für den Wettkampfbetrieb nur deren 33 Plätze bereitgestellt werden müssten. Hier macht es wohl mehr Sinn, die VSS-Norm für die Herleitung beizuziehen (die BauV lässt diese Möglichkeit offen). Diese bezieht sich in erster Linie auf die Anzahl Zuschauerplätze, was unter Berücksichtigung des Modalsplits für den Sportbetrieb mindestens 31 und für den Wettkampfbetrieb zusätzliche 60 PP bedeuten würde.

Abbildung 4/1  
Raumprogramm  
Untergeschoss



Abbildung 4/2  
Erdgeschoss



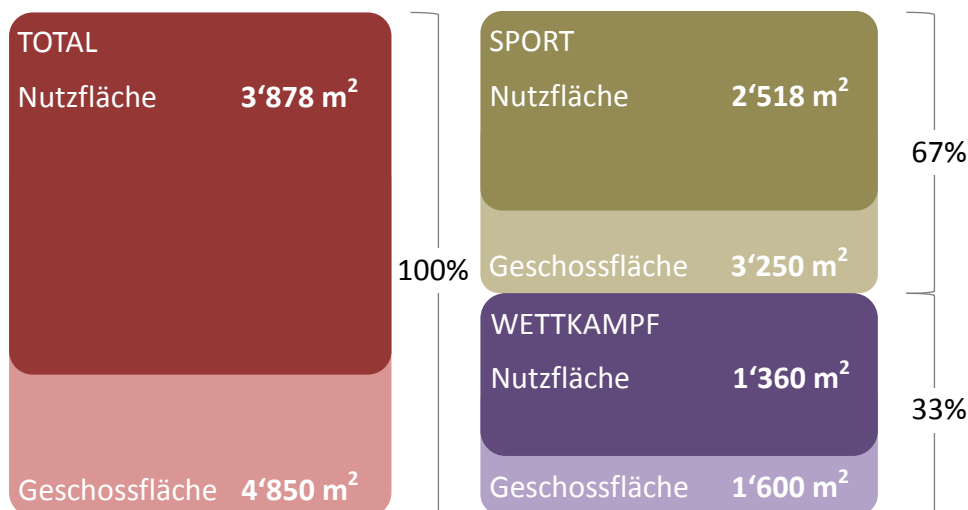
Abbildung 4/3  
Obergeschoss



Gemäss dem Raumprogramm der Abbildungen 4/1 bis 4/3 ergibt sich die folgende Flächenbilanz für eine neue Dreifachsporthalle

mit Wettkampfinfrastruktur (die Parkierung ist in den Flächen nicht eingerechnet):

Tabelle 4/4  
Flächenbilanz



<sup>1</sup> Die Nutzfläche macht laut FM MONITOR BENCHMARK 2013 bei Sportbauten rund 76% der Geschossfläche aus (Berechnung Geschossfläche gemäss Norm SIA 416 = Nutzfläche + Funktionsfläche + Verkehrsfläche + Konstruktionsfläche). Die Flächen der Tribünen werden gemäss dem Raumprogramm im Anhang direkt übernommen (in den ausgewiesenen Kennwerten sind die Verkehrsflächen bereits eingerechnet).

### 4.3 Anlagekosten

Die grobe Berechnung der Anlagenkosten soll über die Geschossfläche mit Kennwerten vergleichbarer Objekte berechnet werden. Als Referenzobjekte dienen die folgenden Sportbauten:

- Sporthalle Hardau Zürich von 2007
- Schadauhalle Thun von 2011
- Mehrzweckhalle Wetzikon von 2015

Die **Sporthalle Hardau** (a.) in Zürich von Weberbrunner Architekten wurde 2007 eröffnet. Sie umfasst neben einer Dreifachhalle mit der entsprechenden Garderobeninfrastruktur und den Betriebsräumen ein grosszügiges Foyer, einen Mehrzweckraum, eine Zuschauergalerie sowie einen Kiosk mit einer dazugehörigen Gastküche. Zusätzliche Sitztribünen für 800 Personen lassen sich seitlich aus der Hallenwand herausfahren. Die Geschossfläche (GF) von 5'479 m<sup>2</sup> ist etwas grösser als diejenige der geplanten Wettkampfhalle in Thun (vgl. Projektdokumentation Amt für Hochbauten der Stadt Zürich 2007). Die Anlagekosten (BKP 1-9) pro m<sup>2</sup> Fläche belaufen sich indexiert auf das Jahr 2016 auf **CHF 3'053.00**.

Die 2011 von den maj Architekten für den Kanton Bern errichtete **Schadauhalle** (b.) erfüllt den Minergie-P-Eco Standard. Das Raumprogramm der Dreifachhalle ist primär auf den Sportbetrieb ausgerichtet und verfügt nebst den sechs Garderoben lediglich über eine einfache Zuschauergalerie. Die Geschossfläche beträgt denn auch nur gerade 2'411 m<sup>2</sup>. Die hohen Kosten von **CHF 4'110.00** pro m<sup>2</sup> (+ 34% gegenüber der Sporthalle Hardau)

sind wohl auch teilweise auf den Minergie-P-Eco Standard zurückzuführen, bilden aber auch das Verhältnis der grossen Hallenfläche mit der entsprechenden Raumhöhe zu den wenigen übrigen Räumen ab. Die Anlagenkosten mit CHF 530.00 pro m<sup>3</sup> Gebäudevolumen sind demnach gegenüber der Halle in Zürich mit indexierten CHF 480/m<sup>3</sup> nur gut 10% höher (vgl. Projektdokumentation des Amtes für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern 2011).

Letztlich eignet sich auch die 2015 eingeweihte **Turn- und Mehrzweckhalle** (c.) in **Wetzikon** als aktuelles Vergleichsobjekt. Die von GXM Architekten GmbH entworfene Dreifachhalle verfügt neben sechs Garderoben und sechs Duschräumen über eine Zuschauertribüne, einen Mehrzweckraum mit angehängter Gastküche sowie – ähnlich wie die definierte Halle in Thun – über einen zusätzlichen Gymnastikraum. Mit CHF 5'128.00 pro m<sup>2</sup> ist die Halle deutlich die teuerste der drei Referenzbauten. Genauer betrachtet, stechen hier die überdurchschnittlichen Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, welche wohl auf die Hanglage zurückzuführen sind, hervor. Im Sinne der Vergleichbarkeit können aus Sicht des Autors von den CHF 1'164'000.00 für die Vorbereitungen sowie den CHF 1'564'000.00 für die Umgebungsgestaltung jeweils CHF 1 Mio. abgezogen werden. Somit kommt der m<sup>2</sup> Geschossfläche mit den reduzierten Anlagekosten noch auf **CHF 4'539.00** zu stehen (vgl. werk bauen wohnen 3-2016).

Der Mittelwert über die drei Sportstätten beträgt **CHF 3'900.00** und spiegelt sicher auch die hohen qualitativen Anforderungen an Bauten der öffentlichen Hand wider. Als Richtwert für die PP-Berechnung kann gemäss Erfahrung des AfS mit CHF 30'000.00 Erstellungskosten pro Einstellhallenplatz gerechnet werden.

➤ Auch die Parkierung kann sich direkt auf die Standortwahl auswirken: Bei einer genügend grossen Parzellenfläche zur Erstellung von oberflächlichen Parkplätzen oder der Nutzung von Synergien – beispielsweise in der räumlichen Nähe zu bestehen Parkieranlagen – kann allenfalls auf die kostenintensive Erstellung einer Einstellhalle verzichtet werden.

	Geschossfläche m <sup>2</sup>	Anlagekosten CHF / m <sup>2</sup>	Anlagekosten CHF
Sportnutzung	3'250	3'900.00	12'675'000.00
Wettkampfnutzung	1'600	3'900.00	6'240'000.00
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>4'850</b>	<b>3'900.00</b>	<b>18'915'000.00</b>

*Tabelle 4/2  
Kostenschätzung  
(+/- 30%) für die  
neue Thuner  
Wettkampfhalle*

	Anzahl PP	Anlagekosten CHF / PP	Anlagekosten CHF
PP Sportnutzung	31	30'000.00	930'000.00
PP Wettkampfnutzung	60	30'000.00	1'800'000.00
<b>Total Anlagekosten PP</b>	<b>91</b>	<b>30'000.00</b>	<b>2'730.000.00</b>

Die hergeleiteten Kosten von knapp CHF 19 Mio. sind in einer Machbarkeitsstudie zu erhärten. Im Vergleich zu den Referenzobjekten scheinen sich diese eher im oberen Bereich zu bewegen (Sporthalle Hardau Zürich = CHF 16'726'440.00, Schadauhalle Thun = CHF 9'915'000.00, Mehrzweckhalle Wetzikon = CHF 17'401'700.00).

#### **4.4 Betriebskosten**

Die Planungshilfe 001 des BASPO gibt als Richtwert für die Betriebs- und Unterhaltskosten CHF 200'000.00 pro Jahr an. Erfahrungswerte des AfS mit der Sporthalle Lachen in Thun, in welcher heute Wacker Thun hauptsächlich trainiert und seine Heimspiele austrägt, zeigen, dass eher mit **CHF 300'000.00** gerechnet werden muss. Zu den höheren Kosten trägt sicher auch der hohe Reinigungsintervall aufgrund des von den Handballern eingesetzten Harzes bei.

## 5. Finanzierungsmodelle

### 5.1 Spezialfall Sportimmobilien

Die Finanzierung von Sport- und Freizeitanlagen erweist sich in den meisten Fällen als schwierig und unterscheidet sich gemäss dem deutschen Sportökonom Günter Vornholz (2006: 21 ff.) in den folgenden Merkmalen von anderen Immobilienobjekten:

- a. Kurzlebigkeit / Abhängigkeit von Trends
- b. Mangelnde Drittverwendungsmöglichkeit

Die weiteren Unterscheidungsmerkmale, auf welche sich Vornholz bezieht, betreffen in erster Line kommerzielle Anbieter von Freizeitangeboten (keine oder geringe Grundauslastung, laufende Attraktivierungsinvestitionen, Abhängigkeit von Fähigkeiten der Managementeigenschaften).

Eine weitere Besonderheit ist aus der Sicht des Autors nicht zu vernachlässigen:

- c. Nicht planbarer sportlicher und wirtschaftlicher Erfolg oder Misserfolg der Sportvereine

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Turn- und Sporthalle als Investitionsobjekt für einen privaten Investor normalerweise nicht attraktiv.

### 5.2 Übersicht Finanzierungs- modelle

Grundsätzlich sind folgende Finanzierungsmodelle vorstellbar (vgl. Vornholz 2006: 25 ff.):

- a. Öffentliche Finanzierung
- b. Private Finanzierung (Investoren-Modell)
- c. Verschiedene Public Private Partnership (PPP) - Varianten

#### a. Öffentliche Finanzierung

Vornholz (2006: 27) unterscheidet die folgenden öffentlichen Finanzierungsarten:

- Öffentliche Investition (Eigenfinanzierung)
- Öffentliche Beteiligung an Investitionen
- Öffentliche Hand stellt Sicherheit für Fremdfinanzierung (Bürgschaft o.ä.)

Bei einer Eigenfinanzierung ist das benötigte Kapital durch die Stadt zu beschaffen. Die Stadt plant, baut und finanziert die Anlage. Sie ist somit auch deren Eigentümerin und kann frei darüber verfügen. Gleichzeitig liegt aber auch das Anlagen- und Finanzierungsrisiko bei der Stadt. Die laufende Rechnung wird zusätzlich zu den Betriebskosten mit Kapitalkosten (Abschreibungen/Amortisationen und Zinsen) belastet.

Bei dem Modell der Abbildung 5/1 handelt es sich um den Normalfall bei Investitionen der Stadt Thun:

- Der Nutzervertreter (ABS) meldet mittels eines Projektantrages ein Bedürfnis nach einer Immobilie an.
- Das Amt für Stadtliegenschaften hat die Federführung bei der Errichtung des Bauwerks und betreibt anschliessend das Gebäude über ein professionelles Facility Management.
- Das ABS ist zuständig für die Vermietung an die verschiedenen Nutzer.

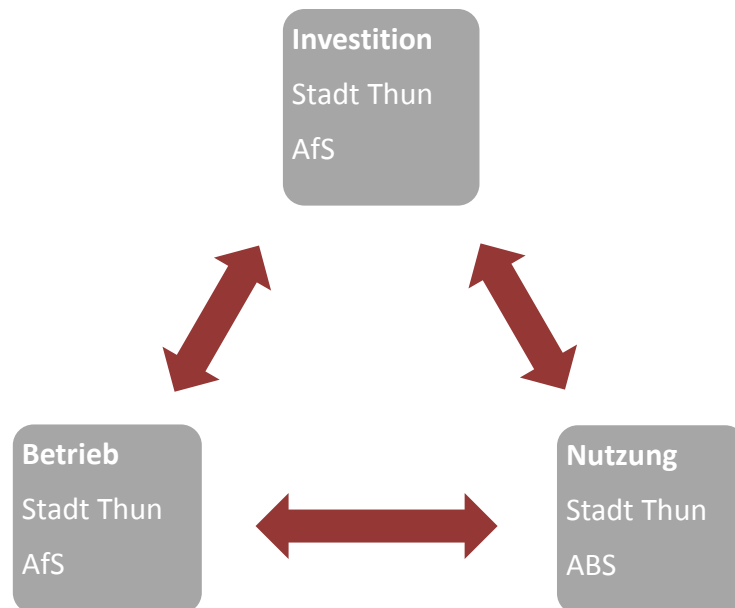


Abbildung 5/1  
Modell  
Eigenfinanzierung  
Stadt Thun  
(Normalfall)

### b. Private Finanzierung (Investoren-Modell)

Beim Investoren-Modell wird die Anlage durch einen Investor geplant, finanziert und gebaut. Die Anlagen befinden sich im Eigentum des Investors. Vorteile dieses Modells sind eine rasche Realisierung und eine zu erwartende hohe Fachkompetenz des Investors. Für einen Investoren bedarf es der Sicherheit, dass für Sport- und Freizeitanlagen durch eine ausreichende Anzahl Veranstaltungen (Events) mit den entsprechenden Besucherzahlen Einnahmen und Gewinne generiert werden. Die Wirtschaftlichkeit wird jedoch auch durch eine teilweise geringe Zahlungsbereitschaft der Mieter – wie dies typisch für die Hallennutzung durch den Vereinssport ist – beeinträchtigt. Sportanlagen weisen somit oft nur geringe Renditeperspektiven auf und Kreditinstitute sind deshalb meist auch nicht zu einem Engagement bereit (vgl. Vornholz 2006: 31).

### c. Verschiedene Public Private Partnership (PPP) - Varianten

Vornholz (2006: 33) beschreibt das Public Private Partnership-Modell als eine langfristige, vertraglich vereinbarte

Zusammenarbeit und Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und privaten Unternehmen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie (Erstellung, Betrieb, Abbruch bzw. Devestition oder Umnutzung). Dabei werden die erforderlichen Ressourcen – wie Wissen, Personal, Betriebsmittel – von den Projektbeteiligten gebündelt und gemeinsam für eine optimale Projektentwicklung und gemeinsame (volkswirtschaftliche) Zielerreichung eingebracht. Hierbei sind unzählige Varianten und Kombinationen von PPP-Modellen denkbar. Je mehr Aufgaben und Verantwortung im Rahmen von PPP-Modellen an den privaten Partner delegiert werden, desto vollständiger ist der Grad der Privatisierung und desto geringer wird die Einflussnahme der öffentlichen Institutionen.

### 5.3 Ausgangslage Wacker – Stadt Thun

In ersten Gesprächen zwischen der Stadt sowie Vertretern von Wacker Thun wurden zwei möglich Finanzierungsmodelle diskutiert:

- I. Wacker Thun (oder eine durch den Verein gegründete Gesellschaft) tritt als privater Investor auf und vermietet die Anlage der Betreibergesellschaft – in diesem Fall der Stadt Thun (Wacker hat von Anfang an klar zu erkennen gegeben, dass ein Betrieb einer Dreifachhalle mit dem heutigen Jahresbudget von ca. zwei Millionen Franken langfristig für den Verein nicht tragbar sei).
- II. Die Stadt Thun finanziert und betreibt die Wettkampfhalle mit öffentlichen Geldern gemäss dem in Kap. 5.2 (a. Öffentliche Finanzierung) beschriebenen Modell selbst. Tagsüber wird die Anlage den Schulen zur Nutzung überlassen und abends sowie an den Wochenenden erfolgt eine Vermietung an die Sportvereine.

Folgende Vor- und Nachteile ergeben sich für das unter **Punkt I.** beschriebene **Investorenmodell**:

- + Wacker Thun ist für die Realisierung der Anlage nicht dem ÖBG unterstellt und kann Sponsoren aus dem Baubereich bei Arbeitsvergaben direkt berücksichtigen.
- + Wacker kann den Namen der Wettkampfhalle vermarkten (Beispiele: Postfinance- oder Stockhornarena).
- + Wacker ist nicht auf Kredite, welche zuerst durch das Thuner Stimmvolk genehmigt werden müssen, angewiesen.
- + Eine raschere Realisierung ist möglich.
- Fehlende Fachkompetenz Wackers für die Realisierung.



- Hohe Investitionskosten stehen einer geringen Renditeerwartung gegenüber, was sich wiederum nachteilig auf die Kreditwürdigkeit auswirkt.
- Die Stadt Thun muss eine Anlage betreiben, bei welcher sie die Qualitätsstandards in Form eines baubegleitenden Facility Managements nicht direkt beeinflussen kann.
- Die Mietkosten wirken sich negativ auf die laufende Rechnungen der Stadt aus.
- Die Stadt Thun muss möglicherweise die Anlage (oder Teile davon) bei einem Konkurs des Investors übernehmen.
- Die Stadt Thun ist für die Schulraumplanung vom Erfolg oder Misserfolg des privaten Investors abhängig (fehlende Planungssicherheit).
- Die Stadt Thun kann die Standortwahl selber nicht direkt beeinflussen.

Demgegenüber stehen die Vor- und Nachteile des Modells der **Öffentlichen Finanzierung (Punkt II.):**

- + Die Stadt Thun kann gemäss ihren architektonischen und qualitativen Kriterien bauen.
- + Die Stadt Thun kann die Standortwahl direkt beeinflussen.
- + Wacker muss für den Bau keine finanziellen Risiken eingehen.
- Die Stadt Thun ist abhängig vom sportlichen und wirtschaftlichen Erfolg des Ankermieters (Wacker).
- Die hohen Investitionskosten müssen durch das Volk bewilligt werden.
- Sponsoren aus dem Bausektor können nicht direkt berücksichtigt werden. Falls der Investitionsanteil der öffentlichen Hand die Hälfte der Gesamtkosten überschreitet, müssen die Leistungen in einem öffentlichen Verfahren ausgeschrieben werden.
- Eine Namensgebung der städtischen Anlage durch einen Sponsoren ist rechtlich fragwürdig.

Keine der beiden Varianten wurde von beiden beteiligten Parteien als gangbarer Weg betrachtet. Die Nachteile überwiegen bei beiden Modellen.

#### **5.4 Lösungsansatz**

Basierend auf den unter Kap. 5.3 gewonnenen Erkenntnissen, gilt es, einen für beide Parteien gangbaren Lösungsansatz zu generieren. Für die Schulraumplanung der Stadt Thun muss insbesondere ein Weg gefunden werden, der unabhängig von der

Rolle von Wacker Thun die zeitnahe Realisierung einer bedarfsgerechten Sporthalle durch das Amt für Stadtliegenschaften ermöglicht.

Das nachfolgende Modell soll dem Rechnung tragen, indem die Investitionen gemäss der unter den beiden in Kapitel 4 beschriebenen Nutzungen (Sport und Wettkampf) aufgeteilt werden:

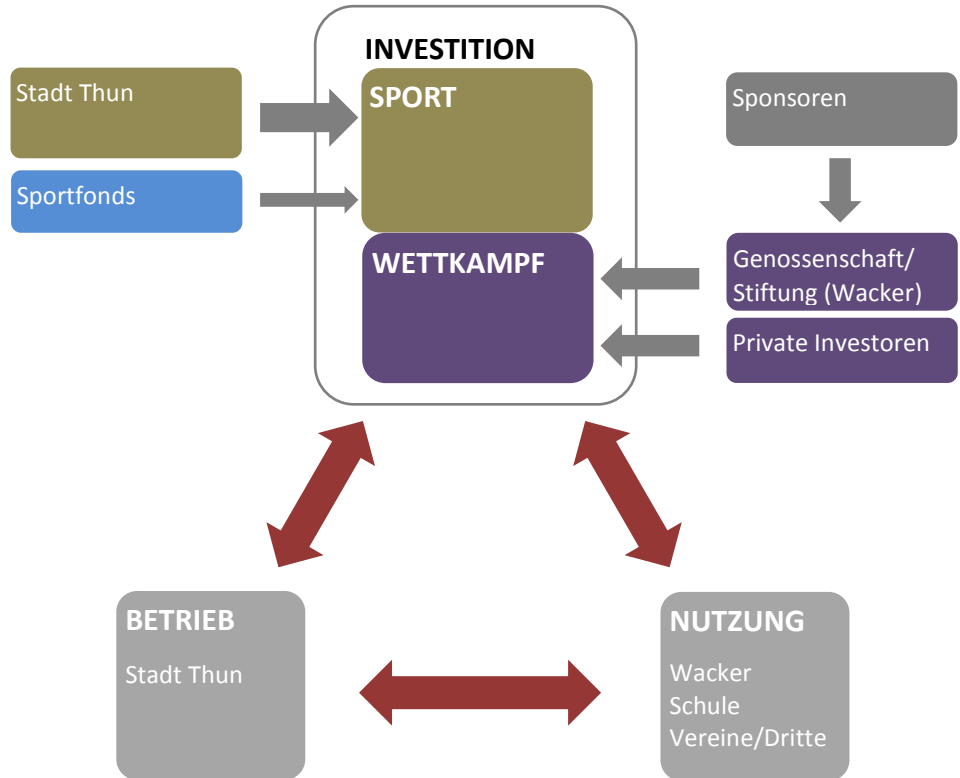


Abbildung 5/2  
Mögliches  
Finanzierungs-  
modell

Die Stadt Thun finanziert die Sportinfrastruktur und Wacker Thun kümmert sich um die Mittelbeschaffung für die ergänzende Wettkampfinfrastruktur. Ob hierzu Wacker eine separate Gesellschaft gründet bzw. gründen muss, ist Sache des Vereins. Die Beträge des Sportfonds werden durch die Stadt für die Anlageteile, welche direkt der Sportnutzung dienen, beantragt.

Der Betrieb wird über ein Service-Level-Agreement (SLA), welches die Schnittstellen zwischen Wacker und der Stadt als Dienstleister für wiederkehrende Aufgaben beschreibt, geregelt. Die Stadt besorgt den Betrieb und Unterhalt für die gesamte Anlage.

Wacker ist Hauptnutzer und entrichtet eine Miete. Die Tagesnutzung, welche in erster Linie durch die öffentlichen Schulen erfolgt, koordiniert das ABS.

Die Schnittstellen in der Realisation könnten wie folgt gestaltet werden:

#### Variante 1

Die Stadt als Bauträgerin erstellt die komplette Anlage. Der Teil der Anlagencosten, welcher die Wettkampfinfrastruktur betrifft,

wird Wacker in Rechnung gestellt.

### *Variante II*

Die Stadt realisiert wie in Variante I die komplette Anlage, wobei Wacker den Innenausbau der Wettkampfinfrastruktur selber beschafft. Die Leistungen sind klar nach BKP-Positionen abzugrenzen.

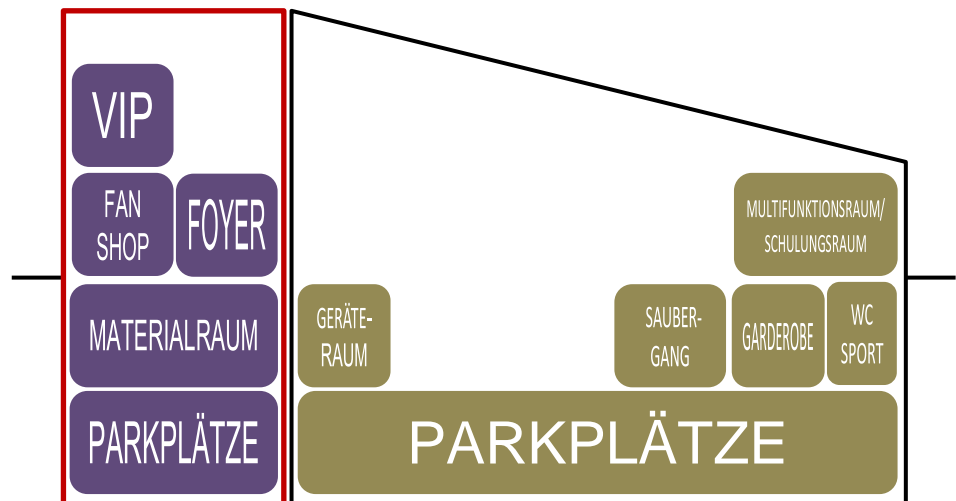
### *Variante III*

Die Stadt finanziert und baut lediglich die Anlagenteile, welche die Sportnutzung betreffen. Alle weiteren Räumlichkeiten, welche zur Durchführung der Events bzw. Wettkämpfe dienen, werden inklusive des Rohbaus von Wacker übernommen.

Sind bei der Variante I alle Beschaffungen der Bauleistungen dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt, können in der Variante II der Innenausbau und in der Variante III zusätzlich auch der Rohbau durch Wacker eingekauft werden. Somit besteht für die Varianten II und III die Möglichkeit, direkt Sponsoren von Wacker Thun zu berücksichtigen.

Insbesondere für die Variante III müssen die Räume so organisiert werden, dass eine klare Schnittstelle zwischen den beiden Nutzungen gezogen werden kann (vgl. Abbildung 5/3). Möglicherweise macht es sogar Sinn, die Erschliessungskerne, die Fluchtwege sowie das Haustechnikkonzept (Lüftung, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) redundant zu planen.

Abbildung 5/3  
Querschnitt  
Wettkampfhalle  
(blau = Wettkampfnutzung,  
grün = Sportnutzung)



Nicht zuletzt sind auch die betrieblichen Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen in einer frühen Projektphasen eindeutig zu regeln. Durch die Einbindung der Wettkampfveranstalter sowie dem zukünftigen Betreiber (Facility Management des AfS) in die Projektorganisation und als Experten im Wettbewerbsverfahren soll dies sichergestellt werden. Die

autonome Funktion der beiden Anlagenteile bildet einen der wichtigsten Erfolgsfaktoren in diesem Vorhaben.

**5.5  
Weiteres  
Vorgehen**

Auf der Grundlage des erarbeiteten Lösungsansatzes werden nun die weiteren Schritte definiert:

Thema	Pendenz	Zuständigkeit
<b>1. Weitere Vereine gewinnen</b>	Durch den Einbezug weiterer Vereine sollen der politische Zuspruch erhöht und für Wacker sowie die Stadt Thun die Risiken gemindert werden.	Das ABS nimmt Kontakt zu potentiellen Vereinen auf. Vereine, die mitmachen, sollen Absichtserklärung unterzeichnen.
<b>2. Rollenmodell festlegen</b>	Unter Einbezug des Rechtsdienstes sowie der Finanzverwaltung ist das Rollenmodell zu verfeinern. Gleichzeitig ist eine Projektorganisation zu erstellen.	AfS (Portfoliomanagement) in Zusammenarbeit mit ABS
<b>3. Standort-evaluation</b>	In einem ersten Schritt sind nach einem bestimmten Kriterienkatalog (Erschliessung, Nähe zu Schulen, Synergien, etc.) mögliche Baufelder zu evaluieren.	AfS (Portfoliomanagement) in Zusammenarbeit mit Vereinen
<b>4. Machbarkeits-studie</b>	An einem geeigneten Standort soll die baurechtliche, technische sowie finanzielle Machbarkeit abgeklärt werden.	AfS (Baumanagement)
<b>5. Finanzierung sichern</b>	a. Die Vereine können auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie beginnen, nach Sponsoren und privaten Investoren zu suchen.  b. Der Stadtrat muss über den Wettbewerbskredit befinden.	a. Vereine b. AfS (Baumanagement)

*Tabelle 5/4  
Weitere Schritte*

## 6. Zusammenfassung

Die Erstellung einer zeitgemässen Dreifachhalle mit einer gut ausgebauten Wettkampfinfrastruktur erweist sich als kostspieliges Unterfangen. Umso bedeutender ist es, dass eine möglichst hohe Auslastung der Anlage – ganztags und an den Wochenenden – erzielt werden kann. Dies soll durch eine Ausrichtung der Halle auf die Bedürfnisse mehrerer Vereine und des Schulsports erreicht werden.

Die vorliegende Arbeit zeigt eine mögliche Kooperation von Thuner Spitzenvereinen im Hallensport sowie der öffentlichen Hand auf. Durch die klare Definition räumlicher und betrieblicher Schnittstellen zwischen der Sport- und Wettkampfinfrastruktur, kann eine getrennte Finanzierung durch die öffentliche Hand sowie privater Investoren ermöglicht werden. Wichtige Sponsoren der Vereine, welche zu einem grossen Teil in der Bauwirtschaft tätig sind, könnten so direkt für die Erstellung gewisser Anlagenteile berücksichtigt werden.

Bekanntnisse der Vereine und der öffentlichen Hand zum eingeschlagenen Weg und zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit bilden die Voraussetzung für die Realisierung einer neuen Thuner Wettkampfhalle mit nationaler Ausstrahlung.

## 7. Literatur- und Quellenverzeichnis

001 – Sportanlagen Grundlagen zur Planung, Bundesamt für Sport BASPO Magglingen, 2008

201 – Sporthallen Planungsgrundlagen, Bundesamt für Sport BASPO Magglingen, 2008

FM Monitor, Benchmark, ETH Zürich, 2013

Kurzportrait Thuner Schullandschaft Schuljahr 2016/17, ABS Thun, 2016

Projektdokumentation Neubau Sporthalle Waffenplatz Thun, armasuisse Immobilien, 2016

Projektdokumentation Schadauhalle Thun, Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern, 2011

Projektdokumentation Sporthalle Hardau Zürich, Amt für Hochbauten Stadt Zürich, 2007

Sport Schweiz 2014, Factsheet Sportarten, Bundesamt für Sport BASPO Magglingen, 2015

Sportvereine in der Schweiz, Zahlen, Fakten und Analysen zum organisierten Sport, Bundesamt für Sport BASPO Magglingen, 2011

Strupler, M.: Konzept Bewegungsraum und Sportanlagen der Gemeinde Konolfingen, 2016

Strupler, M.: Konzept für Sport- und Bewegungsräume für die Stadt Thun, 2008

Vornholz, G.: Finanzierung von Sport- und Freizeitanlagen, Verlag Hofmann, Schorndorf 2005

werk, bauen + wohnen, 3-2016

[www.sport-thun.ch](http://www.sport-thun.ch)

[www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport](http://www.wikipedia.org/wiki/Breiten-sport)

## **8. Persönliche Erklärung**

Ich versichere, dass ich die Arbeit selbständig, ohne unerlaubte fremde Hilfe angefertigt habe. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäss aus Veröffentlichungen oder aus anderweitig fremden Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Hünibach, 29. Januar 2017

Unterschrift