



Gemeindeabstimmung

23. September 2012

Sanierung
Seelandhalle 3. + 4. Etappe
Investitionskredit

Botschaftsentwurf
GGR 18.06.2012

Gemeinde **Lyss**

Sanierung des
Seesee-Gemeinderates

Sanierung Seelandhalle 3. + 4. Etappe Investitionskredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung
von Artikel 33 der Gemeindeordnung den Investitionskre-
dit für die Sanierung der Seelandhalle 3. + 4. Etappe mit
Variantenentscheid zur Beschlussfassung.

Lyss, 18. Juni 2012

Namens des Grossen Gemeinderates
Kathrin Hayoz Bruno Bandi
Präsidentin Sekretär

Inhaltsverzeichnis

	Seitenangabe
1. Das Wichtigste in Kürze	3
2. Ausgangslage (Vorgeschichte)	5
3. Gründe für die Sanierung	6
4. Das Projekt im Detail	7
5. Finanzielle Auswirkungen	10
6. Wieso eine Variantenabstimmung	12
7. Antrag an die Stimmberechtigten	13
Pläne	14

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Entscheid, ob die bauliche Sanierung der Curlinghalle (3. Etappe) und die energetische Sanierung der Seelandhalle (4. Etappe) vorgenommen werden sollen.

Weshalb die Sanierung der 3. + 4. Etappe? Der Investitionskredit für die Ausführung der 3. Etappe wurde am 30.11.2009 vom Grossen Gemeinderat gesprochen. Nach dem erfolgreich zustande gekommenen Referendum, wurde die Vorlage am 28.10.2010 vom Stimmvolk knapp abgelehnt. Gemäss Referendumskomitee wurde vor allem die Erweiterung der Curlinghalle von 2 auf 4 Rinks und die Aufschiebung der energetischen Sanierung in eine spätere, 4. Etappe kritisiert. Dies wurde nun mit dieser Vorlage korrigiert.

Was kostet diese? Für die Realisierung der 3. + 4. Etappe ist ein Investitionskredit von brutto Fr. 4'150'000.00 erforderlich. Daran leistet der Sportfonds des Kantons Bern voraussichtlich rund Fr. 600'000.00 (Netto somit rund Fr. 3'550'000.00). Die jährlichen Betriebskosten (Mehrkosten) belaufen sich auf brutto Fr. 250'000.00 und bestehen hauptsächlich aus Abschreibungen und Zinsen. Bei den Energiekosten können Einsparungen von rund Fr. 24'600.00/Jahr erzielt werden.

Warum eine Variantenabstimmung? Aufgrund der Forderungen, die energetische Sanierung vorzuziehen, hat der Grosse Gemeinderat entschieden, die 3. + 4. Etappe als Gesamtpaket zu unterbreiten. Damit das Stimmvolk die Möglichkeit hat, separat über die Zukunft der Seelandhalle und jener der Curlinghalle zu entscheiden, wird die Vorlage in zwei Varianten aufgeteilt.

- Was beinhaltet Variante 1? Mit der Variante 1 werden die bauliche Sanierung der Curlinghalle (3. Etappe) und die energetische Sanierung der ganzen Seelandhalle (4. Etappe) zusammen ausgeführt.
- Was beinhaltet Variante 2? Mit der Variante 2 wird die energetische Sanierung der Seelandhalle (4. Etappe) ausgeführt. Die Curlinghalle wird nicht saniert. Das hat zur Folge, dass nach Saisonschluss 2012/2013 der Curlingsport in Lyss eingestellt wird und die Curlinghalle nur noch als Lagerraum dient.
- Was passiert bei Zustimmung zur Variante 1? In diesem Fall wird die Sanierung der Etappe 3. + 4. vorgenommen. Mit der Realisierung dieser beiden letzten Etappen ist die Sanierung der Seelandhalle abgeschlossen und es besteht für längere Zeit kein wesentlicher Investitionsbedarf mehr.
- Was passiert bei Zustimmung zur Variante 2? In diesem Fall würde nur die Seelandhalle energetisch saniert und die Curlinghalle in einen Lagerraum umfunktioniert. Der Curlingbetrieb müsste eingestellt werden, was das Aus für den Curlingsport in Lyss bedeuten würde.
- Was passiert bei Ablehnung beider Varianten? In diesem Fall ist der Betrieb der Seelandhalle grundsätzlich mittel- oder langfristig in Frage gestellt. Auch ohne die energetische Sanierung fallen in der Seelandhalle kurzfristig erhebliche Investitionen an. Die im Investitionskredit enthaltenen Sanierungen, wie der Kondensator (Fr. 220'000.00) und die Schneeegrube (Fr. 450'000.00) müssen auch bei Ablehnung des Kredites vorgenommen werden. Die Seelandhalle würde weiterhin mit viel Energieverlust betrieben. Für die Curlinghalle ist das Aus so gut wie sicher.
- Der Grosse Gemeinderat empfiehlt Der Grosse Gemeinderat hat dem Investitionskredit von Fr. 4'150'000.00 mit 41 zu 0 Stimmen zugestimmt und empfiehlt den Stimmberechtigten der Variante 1 zu zustimmen.

2. Ausgangslage (Vorgeschichte)

Die Seelandhalle wurde 1967 von privater Seite als offene Kunsteisbahn gebaut. 1970 wurde die Anlage überdacht und 1972, infolge finanzieller Probleme des Eigentümers und der dadurch drohenden Zweckentfremdung durch die Gemeinde Lyss erworben. Nach über 20 Betriebsjahren wurden verschiedene Sanierungsarbeiten nötig. 1988 verlangte der GGR ein Gesamtkonzept zu allen anstehenden Arbeiten. In der Folge wurden diese Arbeiten aus finanziellen, technischen und betrieblichen Gründen etappiert. Das Stimmvolk hat diesem Vorgehen 1990 an der Urne zugestimmt.

Etappe	Ausführung	Massnahmen
1. Etappe	1991	Dachsanierung inkl. Wärmedämmung, Neuerstellung Stehtribüne und Garderoben Ostseite, Anbau Lager- raum
2. Etappe	1999	Erneuerung Bodenplatte Eishalle und Umstellung von Ammoniak auf CO ₂ , Erweiterung Garderoben West, Sanierung von 3 Fassaden und Neugestaltung Eingangsbereich
3. Etappe	2013 (vorgesehen)	Sanierung Nordfassade, Sanierung Curlinghalle, Anbau für Garderoben
4. Etappe	2013 (vorgesehen)	Energetische Sanierung der ganze Anlage (Energieeffizienz, Wärmerückgewinnung)

Seit der Ausführung der ersten Sanierungsetappe sind 20 Jahre vergangen und die Anlage ist heute über 40 Jahre alt.

3. Gründe für die Sanierung

Mit der Realisierung der 3. + 4. Etappe wird die Sanierung der Seelandhalle abgeschlossen.

- Zustand heute Curlinghalle Die Curlinghalle entspricht in keiner Art und Weise den heutigen minimalen Anforderungen:
- Schlecht isolierte Gebäudehülle (Wärme/Kälte, Schall)
 - Fehlende Entfeuchtung der Raumluft (Nebelbildung, mangelhafte Eisoberfläche)
 - Schlechter Zustand der Eispiste
 - Zuwenig und zu kleine Gardaroben
 - Fehlende Sanitärinstallationen (WC, Lavabo)
- Zustand Seelandhalle Mit der 2. Sanierungsetappe wurden 3 Fassaden der Seelandhalle isoliert. Die Nordfassade (Curlinghalle) wurde im Hinblick auf die Sanierungsetappe Curlinghalle noch nicht realisiert.
Seither sind in der Nachbarschaft neue Wohnungen entstanden und machen eine Sanierung der Nordfassade auch aus Lärmschutzgründen nötig.
- Energieverbrauch Seelandhalle (Eis- und Curlinghalle) Die energetische Situation der Seelandhalle ist insgesamt unbefriedigend, wird doch der grösste Teil der anfallenden Abwärme aus der Eiszerzeugung für die Eis- und Curlinghalle über ein Rückkühlwerk an die Umgebungsluft abgegeben und damit vernichtet. Die ~~Wärmedämmung~~ Wärmeerzeugung für alle Verbraucher (Raumheizung, Hallenbeheizung, Duschenwasser und Eispflegewasser) erfolgt mit Heizöl. Der dazu installierte Heizkessel ist am Ende der Lebensdauer angelangt (Jahrgang 1991). Zudem ist die Halle mit einer ungenügenden Lüftung- bzw. Entfeuchtungsanlage ausgerüstet.
Der Bezug an elektrischer Energie beträgt rund 700'000 kWh, was etwa einem Drittel aller Gemeindelienschaften entspricht. Dazu werden jährlich im Durchschnitt 60'000 lt. Heizöl benötigt.

Die Problematik des hohen Energieverbrauchs wurde bereits bei der 2. Etappe diskutiert und eine Sanierung aus Kostengründen abgelehnt. Der Energieverbrauch als wirtschaftlicher und nicht nur umweltpolitischer Faktor wird heute stärker wahrgenommen. Aus diesem Grund wird eine energetische Sanierung der ganzen Anlage im Rahmen einer zusätzlichen, 4. Etappe empfohlen. Gleichzeitig könnte mit der Nutzung der Abwärme die noch pendente Schneeeentsorgung vorschriftsgemäss gelöst werden. Der Eisabrieb wird heute in den Lyssbach gekippt, was nicht zulässig ist und seit längerer Zeit vom kantonalen Amt für Wasser und Abfall beanstandet wird.

4. Das Projekt im Detail

Nachstehend werden die Konzepte der 3. + 4. Etappe aufgeführt.

3. Etappe Die Dimension der heutigen Curlinghalle bleibt erhalten.
Konzept Curlinghalle Das Pultdach wird angehoben und durch ein Flachdach ersetzt. Die konzeptionelle Grundlauge basiert auf der Idee, die Curlinghalle teilweise abzubrechen und mit einer neuen Hülle zu versehen. Die Eisfläche wird nicht vergrössert. In der Curlinghalle wird eine neue Bodenplatte auf die bestehende gegossen. Boden, Wand und Decke werden optimal isoliert. Das Hallenklima wird mittels einer Lüftung möglichst konstant gehalten. Mit diesen Massnahmen kann die Eisqualität entscheidend verbessert werden. Der Kopfbau wird nordöstlich (vis-a-vis heutigem Standort) an die bestehende Halle angebaut. In ihm werden die von den SpielerInnen benötigten Nebenräume untergebracht (WC, Garderobe, Aufenthaltsraum). Der heutige Aufenthaltsraum wird künftig für die Wärmerückgewinnung und -speicherung benötigt.
- Auf dem Dach wird der Kondensator erneuert und gleichzeitig dessen Lärmemissionen reduziert. Der Kondensator hat mit fast 30 Jahren (Baujahr 1983) die Lebenserwartung überschritten. Ein Ersatz ist mit oder ohne Sanierung nötig, da die Leistung des Kondensators durch Korrosions-

schäden eingeschränkt und ein Totalschaden jederzeit möglich ist.

4. Etappe Konzept Energie Das vorgelegte Energiekonzept richtet sich nach dem Grundsatz, dass in erster Linie die bei der Eiszerzeugung entstehende Abwärme genutzt werden soll. Dazu sind mehrere Massnahmen notwendig. Die bestehende Kälteanlage wird in den Hauptkomponenten im Bestand erhalten (komplett erneuert 1999/2000). Mit einer Lebenserwartung von 30 Jahren ist dies absolut gerechtfertigt. Hingegen werden die Bauteile für eine wirksame Wärmerückgewinnung nachgerüstet und mit einem Speicher ergänzt. Damit diese Wärmerückgewinnung wirksam wird, müssen einige technische Installationen nachgerüstet werden. Dies erfolgt im Wesentlichen mit der Installation einer neuen Lüftungs- und Entfeuchtungsanlage für die Seelandhalle. Die nicht nutzbare verbleibende Abwärme wird gespeichert. So können alle Raumheizungen und das gesamte Brauchwarmwasser über die Abwärmenutzung versorgt werden.

Für diese Installationen wird an Stelle des heutigen Aufenthalt- und Theorieraums ein technischer Raum errichtet, wo die Speicheranlage sowie der Wärmepumpen-Verdichter mit Verbindung zur bestehenden Kältezentrale untergebracht werden.

Der alte Kühlturm wird durch ein indirekt gekühltes System ersetzt. Die neue Schneeegrube wird an das Abwärmesystem angeschlossen, um die 12 – 15 m³ Eisabrieb welche pro Tag anfallen, mit Abwärme direkt abschmelzen zu können (Auflage vom Amt für Wasser und Abwasser KAWA). Ohne eine solche Änderung beim Abwärmekonzept müsste der Eisabrieb unter Einsatz fossiler Energie abgetaut werden.

Der Kühlturm muss als solches jedoch weiterhin einsatzfähig bleiben, um während den Aufeisungszeiten überschüssige Energie abführen zu können.

Dem gegenüber gibt es im Betriebsverlauf auch Zeiten, wo die Abwärmemenge nicht ausreicht, um den gesamten

Wärmebedarf zu decken. Für diese Zusatzleistung wird der heute vorhandene Ölkessel durch einen gasbefeuerter und energetisch optimierten Heizkessel ersetzt. Als weitere energetische Massnahme wird in der Eishalle eine sogenannte Strahlungsdecke installiert. Damit wird die auf das Eis einwirkende Strahlungswärme wirksam reduziert. Mit dieser Massnahme geht zudem weniger Kälte verloren, was den Energieverbrauch weiter senkt. In der Curlinghalle wird mit der Neuerstellung der Dachhaut ein solcher Schutz von Beginn weg integriert.

Energiebilanz Der Gesamtenergiebedarf ändert sich gegenüber dem heutigen Stand dahingehend, dass zukünftig der Strombedarf wegen der Wärmepumpe ansteigt, dafür der Verbrauch fossiler Energie sinkt.

Energiebedarf bisher

Ölverbrauch Ø Jahr	600'000	kWh/a
Gasverbrauch	0	kWh/a
Stromverbrauch Ø Jahr	680'000	kWh/a
<hr/>		
Total	1'280'000	kWh/a

Energiebedarf neu

Ölverbrauch	0	kWh/a
Gasverbrauch	190'000	kWh/a
Stromverbrauch Ø Jahr (ohne Wärmepumpe)	635'000	kWh/a
Wärmepumpe	110'000	kWh/a
<hr/>		
Total	935'000	kWh/a

Daraus resultiert eine Einsparung bei den Energiekosten von rund Fr. 24'600.00/Jahr und dies bei mehr Leistung (Abschmelzung von 12 – 15 m³ Eisabrieb pro Tag).

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenvoranschlag basiert auf Offerten und Erfahrungswerten. In der Variante 1 sind alle Kosten für die Sanierung der Curlinghalle und die neuen Nebenräume eingerechnet. WC und Garderoben werden fertig ausgebaut. Der Ausbau und die Möblierung des Aufenthaltsraumes sowie die betrieblichen Einrichtungen in der Halle (Video- und Speakeranlage etc.) sind nicht im Kostenvoranschlag enthalten und gehen zulasten der Curling-Vereinigung (Eigenleistungen in der Höhe von Fr. 100'000.00).

Variante 1 (Curlinghalle und energetische Sanierung)

BKP	Gebäudeteil	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	100'000.00
2	Gebäude	3'910'000.00
4	Umgebung	10'000.00
5	Baunebenkosten	30'000.00
	Reserve	100'000.00
	Total Variante 1 brutto	4'150'000.00
	Beitrag Sportfonds Kanton Bern	Ca. - 600'000.00
	Total Variante 1 Etappe netto	3'550'000.00

Variante 2 (energetische Sanierung ohne Curlinghalle)

BKP	Gebäudeteil	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	50'000.00
2	Gebäude	2'640'000.00
4	Umgebung	10'000.00
5	Baunebenkosten	20'000.00
	Reserve	80'000.00
	Total Variante 2 brutto	2'800'000.00
	Beitrag Sportfonds Kanton Bern	Ca. - 400'000.00
	Total Variante 2 netto	2'400'000.00

Die Höhe des Beitrags aus dem Sportfonds kann nicht genau beziffert werden, weshalb der Bruttokredit beantragt wird.

Investitionsplan 2012-2016 Im Investitionsplan ist die Sanierung mit gesamthaft Fr. 4'150'000.00 vorgesehen.

<p>Folgekosten der Investitionen bei Variante 1</p>	<p>Mit der Realisierung der Variante 1 entstehen nachstehende jährliche Folgekosten:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsaufwand bisher (Ø 2009-2011) Fr. 600'000.00 • Kapitalkosten (Abschreibung, Zinse) Fr. 250'000.00 (Durchschnittswert¹⁾; Amortisationszeit: 20 Jahre)
	<hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Energiekosten (Annahme) - Fr. 26'500.00
	<hr/> <p>Total Fr. 823'500.00</p>
	<hr/> <p>Effektiv zusätzliche Folgekosten/Jahr Fr. 223'500.00</p>

<p>Folgekosten der Investitionen bei Variante 2</p>	<p>Mit der Realisierung der Variante 2 entstehen nachstehende jährliche Folgekosten:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsaufwand bisher (Ø 2009-2011) Fr. 600'000.00 • Kapitalkosten (Abschreibung, Zinse) Fr. 170'000.00 (Durchschnittswert¹⁾; Amortisationszeit: 20 Jahre)
	<hr/> <ul style="list-style-type: none"> • Energiekosten (Annahme)² - Fr. 41'600.00 • Einsparungen Betriebsaufwand² - Fr. 6'000.00
	<hr/> <p>Total Fr. 722'400.00</p>
	<hr/> <p>Effektiv zusätzliche Folgekosten/Jahr Fr. 122'400.00</p>

¹⁾Aufgrund der Vorschrift der degressiven Abschreibung ist die finanzielle Belastung in den ersten Jahren grösser und nimmt in den Folgejahren kontinuierlich ab.

²⁾ Durch die Betriebseinstellung der Curlinghalle fallen die entsprechenden Energie- und Betriebskosten weg, aber es gehen auch Einnahmen (ca. Fr. 35'000.00) aus der Eisvermietung an die Curlingvereine verloren.

Im Finanzplan 2010 – 2014 sind die zusätzlichen Investitionsfolgekosten für beide Varianten berücksichtigt.

6. Wieso eine Variantenabstimmung?

Der Grosse Gemeinderat hat beschlossen, den Stimmberechtigten eine Abstimmungsbotschaft mit einer Variantenabstimmung zu unterbreiten. Zudem hat sich der Grosse Gemeinderat einstimmig für die Variante 1 ausgesprochen.

Mit der Variantenabstimmung erhalten die Stimmberechtigten die Möglichkeit, klar mitzuteilen, ob und wie die Seelandhalle saniert werden soll.

Durch die Variantenabstimmung ist der Volkswille deutlicher erkennbar. Anhand dieser Erkenntnisse kann zielgerichteter das weitere Vorgehen definiert werden.

Die Stimmberechtigten haben zudem mehr Möglichkeiten, ihren Willen betreffend Sanierung der Seelandhalle mitzuteilen, als nur ja oder nein zu stimmen.

Wie können Sie stimmen? Wer die Gesamtsanierung der Seelandhalle (Eis- und Curlinghalle) gutheissen will, stimmt JA zu Frage 1. Wer sie ablehnen will, stimmt NEIN zu Frage 1. Wer die energetische Sanierung der Seelandhalle (nur Eishalle, ohne Curlinghalle) gutheissen will, stimmt JA zu Frage 2. Wer sie ablehnen will, stimmt NEIN zu Frage 2.

Es können beide Fragen mit JA oder NEIN beantwortet werden.

Am Schluss können Sie mittels Ankreuzen des entsprechenden Feldes bei der Stichfrage mitbestimmen, welche Variante in Kraft treten soll, wenn beide Varianten angenommen werden.

7. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten die folgenden Abstimmungsfragen zum Entscheid und empfiehlt mit 41 zu 0 Stimmen die Variante 1 anzunehmen und bei der Stichfrage ebenfalls die Variante 1 anzukreuzen.

Variante 1

Investitionskredit von brutto Fr. 4'150'000.00 für energetische und bauliche Massnahmen zur Sanierung der Seelandhalle 3. + 4. Etappe (Eis- und Curlinghalle).

Variante 2

Investitionskredit von brutto Fr. 2'800'000.00 für die energetische Sanierung der Seelandhalle 4. Etappe (nur Eishalle ohne Curlinghalle).

Stichfrage

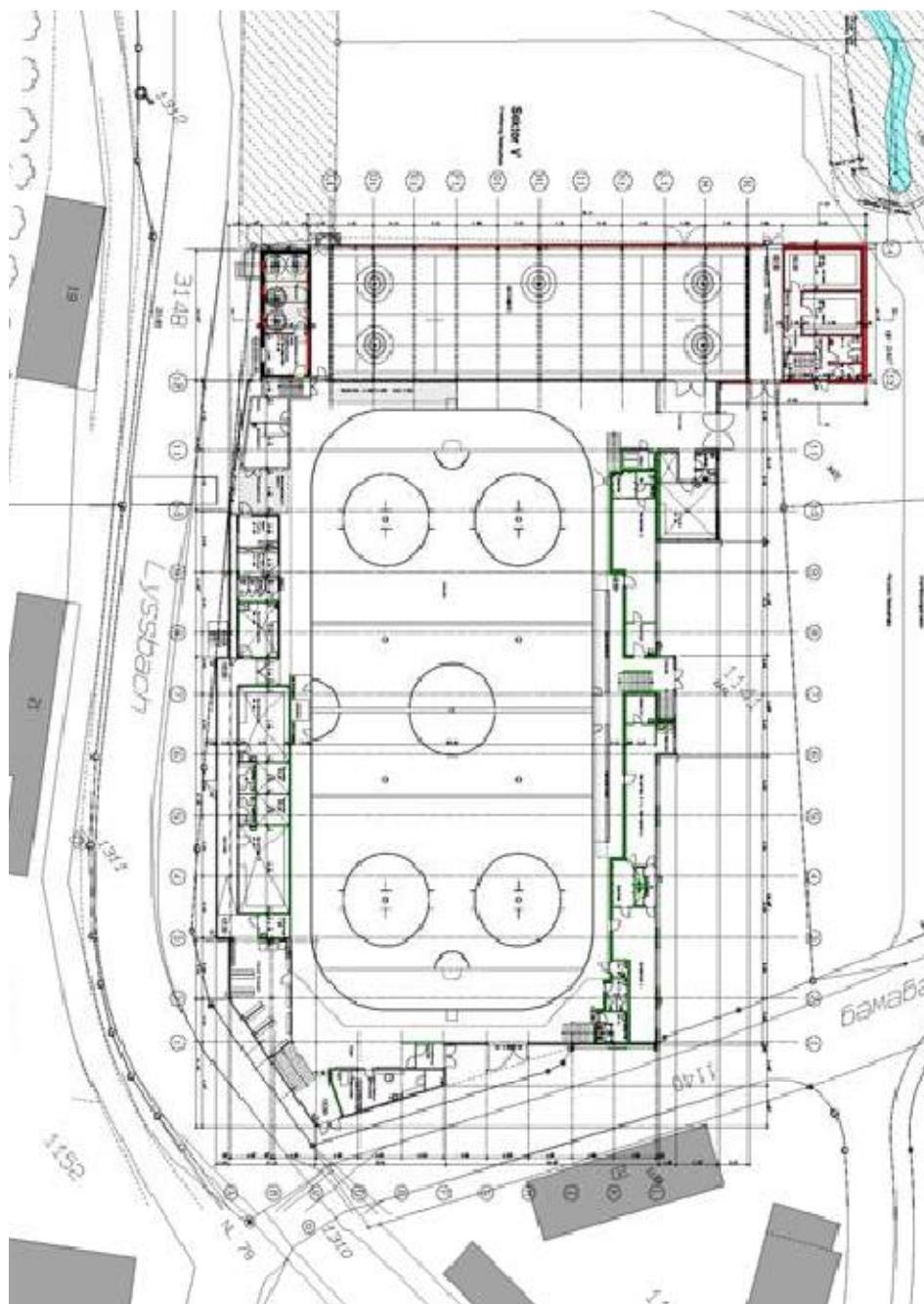
Für den Fall, dass beide Varianten angenommen werden.

Lyss, 18. Juni 2012

Namens des Grossen Gemeinderates

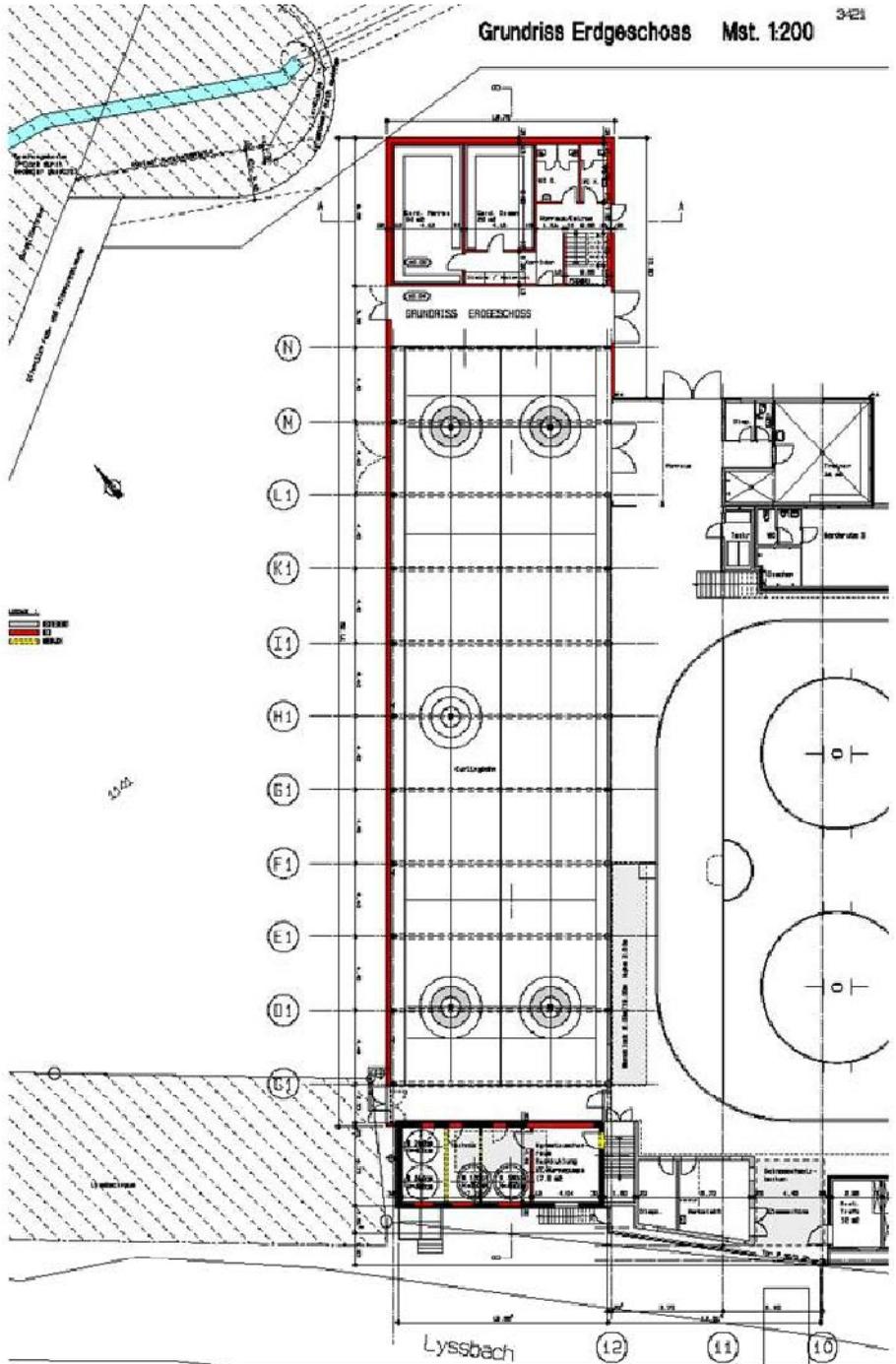
Kathrin Hayoz
Präsidentin

Bruno Bandi
Sekretär



Grundriss Erdgeschoss Mst. 1:200

3-421

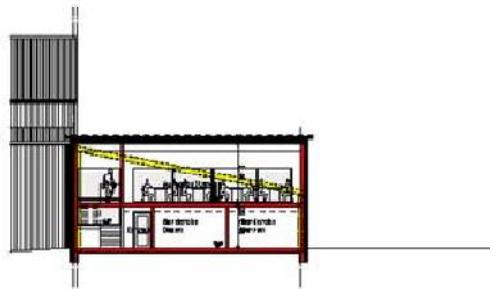


Grundriss + Schnittpläne Mst. 1:200

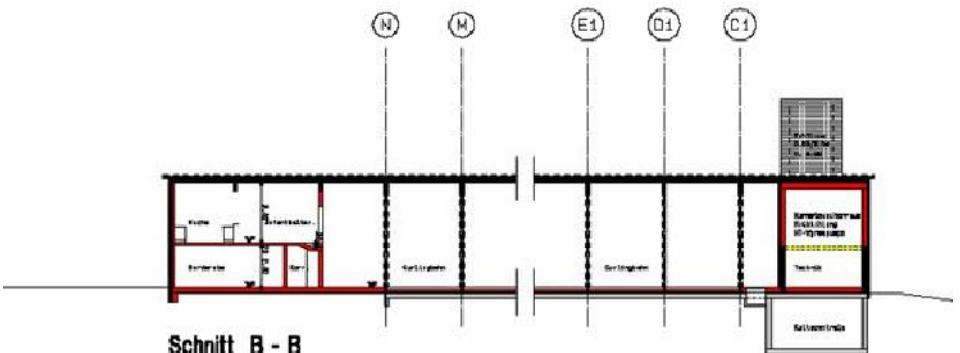
Legende
 - - - - - Mauerwerk
 = = = = = Stahlbeton
 - - - - - Holz



Obergeschoss



Schnitt A - A



Schnitt B - B