

**Gemeindeabstimmung  
vom 11. und 12. Februar 2017**

**BOTSCHAFT**

des Stadtrates an die Gemeinde  
betreffend

**SPORTHALLE HARD, WESTSTRASSE 33  
SANIERUNG MIT MINERGIE® MODERNISIERUNG  
PROJEKTGENEHMIGUNG; KREDITBEWILLIGUNG**

## Inhaltsübersicht

Das Wichtigste in Kürze.....	3
1. Ausgangslage und Entwicklungsgeschichte der Vorlage .....	5
2. Inhalt der baulichen Sanierung der Sporthalle Hard.....	7
2.1 Sanierungsanforderung MINERGIE® .....	7
2.2 Sanierungsarbeiten im Einzelnen .....	7
2.3 Zeitpunkt der Umsetzung der Sanierungsarbeiten .....	8
3. Kosten.....	8
3.1 Kostenvoranschlag.....	8
3.2 Beiträge Dritter .....	9
3.3 Nettobelastung der Stadt.....	9
3.4 Finanzierung, Folgekosten und wirtschaftliche Tragbarkeit der Investition ...	9
4. Beratungen im Stadtrat.....	10
5. Zuständigkeit zum Beschluss .....	10
6. Gemeindebeschluss.....	10

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen  
Sehr geehrte Stimmbürger

Sie finden nachfolgend im grau hinterlegten Text das Wichtigste zur Vorlage zur Sanierung der Sporthalle Hard in Kürze. Ab Seite 5 sind die Erläuterungen im Detail dargestellt.

## **Das Wichtigste in Kürze**

### **Ausgangslage und Entwicklungsgeschichte der Vorlage**

Die Sporthalle Hard an der Weststrasse 33 ist 35 Jahre alt. Trotz ordentlich ausgeführtem Unterhalt und einigen Teilsanierungen ist jetzt eine umfassende Sanierung der Sporthalle unausweichlich.

Die Sanierung der Sporthalle Hard ist seit mehreren Jahren ein Thema. Im Laufe der Zeit entwickelte sich die Vorlage, ursprünglich als reine Sanierungsvorlage geplant, in Richtung einer baulichen Erweiterung der Sporthalle, verbunden mit einem Neubau von Kunstrasenfeldern für den Fussballsport in Langenthal an der Weststrasse weiter.

Die Projektierungsarbeiten, welche mehrfach ergänzt wurden, ergaben letztlich folgende Bauprojekte und Ausführungskosten:

**Bauprojekt für die Sanierung und die Erweiterung der Sporthalle Hard** (ohne Kunstrasenfelder) mit Ausführungskosten von Fr. 13,5 Mio.

**Bauprojekt für den Neubau eines Kunstrasenfeldes an der Weststrasse** mit Ausführungskosten von Fr. 3,0 Mio.

**Bauprojekt für die alleinige Sanierung der Sporthalle Hard** mit Ausführungskosten von Fr. 5,5 Mio.

Parallel zum Fortschritt der erwähnten Projektierungsarbeiten zeigte sich im Interesse einer koordinierten, übergeordneten und nachhaltigen Sportstättenentwicklung in der Stadt Langenthal zunehmend die Notwendigkeit einer **Überprüfung des bereits seit längerem bestehenden GESAK** (= Gemeindeporthanlagekonzept) sowie anschliessend daran der **Erarbeitung eines "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse**. Warum? Einerseits läuft aktuell ein Standortevaluationsverfahren für eine eventuelle neue Eishalle; ein möglicher Standort, der näher geprüft wird, befindet sich im Areal Hard/Weststrasse. Andererseits macht sich der Vorstand des FC Langenthal Überlegungen zur Zukunft des Standortes Rankmatte, welche ebenfalls Auswirkungen auf die Sportstättenplanung im Raum Hard/Weststrasse haben könnten.

**Die Überprüfung des GESAK und die Erarbeitung des "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse soll die dringende bauliche Sanierung der Sporthalle Hard, deren Weiternutzung für die Zukunft ausser Zweifel steht, nicht weiter aufschieben.**

Daraus ergibt sich ein zweigleisiges Vorgehen: Einerseits ist die Überprüfung des GESAK und die Erarbeitung des "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse an die Hand zu nehmen, damit kommende Investitionen zielgerichtet und aufeinander abgestimmt umgesetzt werden können. Andererseits sollen die unumgänglichen Sanierungsarbeiten der bestehenden Sporthalle Hard jetzt umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen werden in baulicher Hinsicht für allfällige spätere Aus- und Erweiterungsbauten der Sporthalle Hard keine Hindernisse geschaffen. Das Vorgehen lässt sich deshalb verantworten.

**Auf Grund dieser Zusammenhänge legt der Stadtrat Ihnen vorliegend den Antrag vor, das Projekt Sanierung mit MINERGIE® Modernisierung der Sporthalle Hard an der Weststrasse 33 jetzt zu genehmigen und den für die Finanzierung der Umsetzung des Sanierungsprojektes erforderlichen Investitionskredit von brutto Fr. 5'500'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.**

#### **Inhalt der baulichen Sanierung der Sporthalle Hard**

Die Sanierung der Sporthalle Hard orientiert sich am Label Energiestadt und soll nach den Grundsätzen MINERGIE® saniert und zertifiziert werden (wie bereits die Schulgebäude Kreuzfeld 1, 2 und 5).

Die Sanierung umfasst folgende wesentlichen Arbeiten:

**Sanierung aussen:** Sanierung der Gebäudehülle mit neuer Solaranlage (Photovoltaikanlage; diese Anlage wird im Rahmen eines Solarstrom-Contractings durch die IB Langenthal AG finanziert und ist nicht Teil des beantragten Investitionskredites gemäss Gemeindebeschluss am Ende dieser Botschaft) und neuem Monobloc (= Luftaufbereitungsanlagen für den Innenraum) auf dem Turnhallendach, Ersatz der Oberlichtkuppeln, der Fenster und der Aussentüren, zusätzliche Wärmedämmungen der Fassaden, Ergänzung der Dämmung unter Terrain im Bereich des Vorplatzes und Garderoben, Ersatz der Fluchttreppe Südostfassade mit Erweiterung als Dachaufstieg.

**Sanierung innen:** Ersatz des Hallenbodens, der Hubfaltwände und der Innentore, Ersatz der Treppe und der Glasfronten für den Aufgang in die Galerie. Ersatz der kompletten Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie der öffentlichen WC-Anlagen, Ersatz der Hallen- und allgemeinen Leuchten durch Leuchten in LED-Technik, Ersatz der Lichtschalter durch Bewegungsmelder (in allgemein genutzten Räumen), Ersatz der Bodenheizung, Installation von WLAN im Erdgeschoss und für die Galerie.

## **Zeitpunkt der Umsetzung der Sanierungsarbeiten**

Beginn im Jahr 2017, Abschluss im Jahr 2018. Die Sanierungsarbeiten im Innern der Sporthalle erfolgen so weit wie möglich während den Schulferien.

## **Kosten, Finanzierung, Folgekosten, wirtschaftliche Tragbarkeit**

Die **Kosten** für die Sanierung der Sporthalle Hard betragen Fr. 5'500'000.00, inklusive Mehrwertsteuer. Es werden folgenden **Beiträge Dritter** erwartet: Sportfonds Kanton Bern Fr. 200'000.00, MINERGIE® Förderbeitrag Kanton Bern Fr. 220'000.00, Förderbeitrag "Das Gebäudeprogramm" Fr. 80'000.00, total ausmachend Fr. 500'000.00. Die **Nettobelastung** der Stadt beläuft sich damit auf Fr. 5,0 Mio.

Die **Finanzierung** der Investition erfolgt aus Steuermitteln und ist durch eigene und Fremdmittel sichergestellt. Die **Folgekosten** der Investition betragen bei einer angenommenen Verzinsung von 2,5% des investierten Kapitals und einer linearen Abschreibung der Investition über 33,3 Jahre ab dem Jahr der Fertigstellung insgesamt Fr. 212'500.00 pro Jahr. Aus einer Neugestaltung des Mietverhältnisses mit dem Kanton Bern (= wichtiger Nutzer der Sporthalle Hard) ist auf Grund der wertvermehrenden Investitionen mit Mietzinsmehrerträgen von rund Fr. 100'000.00 pro Jahr zu rechnen. Es entstehen keine neuen Betriebskosten. Die Investition ist im Finanz- und Investitionsplan 2017 – 2021 enthalten und ist **wirtschaftlich tragbar**.

## **Beratung im Stadtrat vom 24. Oktober 2016**

Der Stadtrat befasste sich am 24. Oktober 2016 inhaltlich mit der Vorlage. Er stimmte der Vorlage mit 34 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, bei 2 Enthaltungen, zu.

## **1. Ausgangslage und Entwicklungsgeschichte der Vorlage**

Die Sporthalle Hard an der Weststrasse 33 (Dreifachsporthalle) mit darunter liegender Zivilschutzanlage wurde in den Jahren 1980 bis 1982 erstellt. Im Laufe der Jahre wurden zwar einige Teilsanierungen umgesetzt und auch der ordentliche Unterhalt wurde regelmässig ausgeführt. Die Sporthalle ist jedoch nunmehr 35-jährig, eine umfassende Sanierung der Sporthalle ist deshalb unausweichlich (Fassaden, Flachdach, Haustechnik inklusive Warmwasseraufbereitung, Deckenbeleuchtung, Faltwände, Hallenboden mit Bodenheizung, energietechnische Belange, usw.).

Die Sanierung der Sporthalle Hard ist seit mehreren Jahren ein Thema. Bereits am 16. September 2009 genehmigte der Gemeinderat einen ersten Projektierungskredit für die Ausarbeitung einer Sanierungsvorlage von Fr. 65'000.00. Am 16. Dezember 2009 wurde dieser Projektierungskredit vom Gemeinderat um Fr. 41'000.00 erweitert, weil sich zusätzliche Bedürfnisse, namentlich bezogen auf eine bauliche Erweiterung der Sporthalle, zeigten.

Der Stadtrat beschloss schliesslich am 4. Mai 2015 eine weitere Ausdehnung des Projektierungskredites von Fr. 122'000.00 auf insgesamt Fr. 228'000.00. Der vom Stadtrat bewilligte zusätzliche Projektierungskredit von Fr. 122'000.00 war für die Überarbeitung der bisherigen Planungsarbeiten sowie für die Projektierung von zwei neuen Kunstrasenfeldern an der Weststrasse, bei gleichzeitigem Rückbau des bestehenden dortigen Rasenfeldes, vorgesehen, weil sich im Laufe der Projektierung neue Ideen in Richtung eines Ausbaus der Sporthalle sowie eines Neubaus von Kunstrasenfeldern für den Fussballsport in Langenthal entwickelt hatten.

Die Projektierungsarbeiten wurden gemäss dem erwähnten Stadtratsbeschluss weitergeführt und ergaben letztlich folgende Bauprojekte und Ausführungskosten:

- **Bauprojekt für die Sanierung und die Erweiterung der Sporthalle Hard** (ohne Kunstrasenfelder) mit Ausführungskosten von Fr. 13,5 Mio.
- **Bauprojekt für den Neubau *eines* Kunstrasenfeldes an der Weststrasse** mit Ausführungskosten von Fr. 3,0 Mio. (im Rahmen der Projektierung wurde festgestellt, dass eine Reduktion von ursprünglich zwei auf ein Kunstrasenfeld ausreichend ist).
- **Bauprojekt für die alleinige Sanierung der Sporthalle Hard** mit Ausführungskosten von Fr. 5,5 Mio.

Parallel zum Fortschritt der erwähnten Projektierungsarbeiten zeigte sich im Interesse einer koordinierten übergeordneten und nachhaltigen Sportstättenentwicklung in der Stadt Langenthal zunehmend die Notwendigkeit einer **Überprüfung des bereits seit längerem bestehenden GESAK** (= Gemeindesportanlagekonzept) sowie anschliessend daran der **Erarbeitung eines "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse**. Die Gründe dafür liegen darin, dass aktuell einerseits ein Standortevaluationsverfahren für eine eventuelle neue Eishalle läuft. In diesem Verfahren wird ein Standort im Raum Hard/Weststrasse näher geprüft. Andererseits werden im Vorstand des FC Langenthal Überlegungen zur Zukunft des Standortes Rankmatte angestellt, welche ebenfalls Auswirkungen auf die Sportstättenplanung im Areal Hard/Weststrasse haben könnten.

**Die Überprüfung des GESAK und die Erarbeitung des "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse soll die dringende bauliche Sanierung der Sporthalle Hard, deren Bestand für die Zukunft ausser Zweifel steht, jedoch nicht weiter aufschieben.** Deshalb drängt sich ein zweigleisiges Vorgehen auf: Einerseits ist die Überprüfung des GESAK und die Erarbeitung des "Masterplans Sportstätten" für das Areal Hard/Weststrasse an die Hand zu nehmen, damit kommende Investitionen zielgerichtet und aufeinander abgestimmt umgesetzt werden können. Entsprechende Aufträge sind erteilt, die Arbeiten dazu sind am Laufen.

Andererseits sollen die unumgänglichen Sanierungsarbeiten der bestehenden Sporthalle Hard umgesetzt werden. Mit diesem Vorgehen werden in baulicher Hinsicht für allfällige spätere Aus- und Erweiterungsbauten keine Hindernisse geschaffen.

**Auf Grund dieser Zusammenhänge legt der Stadtrat Ihnen vorliegend den Antrag vor, das Projekt Sanierung mit MINERGIE® Modernisierung der Sporthalle Hard an der Weststrasse 33 jetzt zu genehmigen und den für die Finanzierung der Umsetzung des Sanierungsprojektes erforderlichen Investitionskredit von brutto Fr. 5'500'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) zu bewilligen.**

## **2. Inhalt der baulichen Sanierung der Sporthalle Hard**

### **2.1 Sanierungsanforderung MINERGIE®**

Mit dem Label Energiestadt bekennt sich die Stadt Langenthal seit Jahren zu einer nachhaltigen Energiepolitik, welche die Ziele verfolgt, Energie effizient einzusetzen und erneuerbare Energien zu fördern. Seit 1999 – dem Jahr der Erteilung des Labels – konnten in der Stadt Langenthal drei städtische Gebäude nach MINERGIE® saniert und zertifiziert werden: Im Jahr 2008 das Schulgebäude Kreuzfeld 5 an der Talstrasse 28 und in den Jahren 2015 die Schulgebäude Kreuzfeld 1 an der Turnhallenstrasse 20 sowie Kreuzfeld 4 an der Schulhausstrasse 19. Mit dieser Vorlage soll nun ein viertes Objekt dazukommen. Das vorliegende Sanierungsprojekt wurde folgerichtig in Beachtung der MINERGIE®-Anforderungen erarbeitet. So ist beispielsweise vorgesehen, dass der Stromverbrauch der Sporthalle Hard so weit wie möglich aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach gedeckt wird. Diese Anlage wird übrigens im Rahmen eines Solarstrom-Contractings mit der IBL AG von der IBL AG finanziert, so dass die Stadt keine Investitionskosten für die Photovoltaikanlage tragen muss. Auch weitere Elemente dieser Vorlage nehmen Rücksicht auf die Anforderungen, so beispielsweise im Bereich der Wärmedämmung der Aussenhülle.

### **2.2 Sanierungsarbeiten im Einzelnen**

Die Sanierung umfasst folgende wesentlichen Arbeiten:

#### **Sanierung Gebäudehülle:**

- Rückbau der Bedachungsmaterialien bis auf die Dampfsperre, neue Wärmedämmung 220mm, Dachhaut zweilagig, Substrat (Rundkies gewaschen), Kiesstreifen entlang den Oberlichtkuppeln, neue Absturzsicherung;
- Neue Solaranlage (Photovoltaikanlage; diese Anlage wird im Rahmen eines Solarstrom-Contractings durch die IB Langenthal AG finanziert und ist nicht Bestandteil des beantragten Investitionskredites gemäss dem Gemeindebeschluss am Ende dieser Botschaft) und neuer Monobloc (= Luftaufbereitungsanlage für den Innenraum) auf dem Turnhallendach;

- Ersatz der Oberlichtkuppeln, der Fenster und der Aussentüren;
- Südwest- und Nordostfassade: zusätzliche Wärmedämmung 120mm, Ersatz der Metallelemente und neue Wärmedämmung 220mm, verputzt bei den Fassadenstützen;
- Nordwest- und Südostfassade: zusätzliche Wärmedämmung 120mm verputzt;
- Ergänzung der Wärmedämmung unter Terrain im Bereich des Vorplatzes und Garderoben;
- Ersatz der Fluchttreppe Südostfassade mit Erweiterung als Dachaufstieg.

### **Sanierung innen:**

- Ersatz des Hallenbodens, der Hubfältwände und der Innentore;
- Ersatz der Treppe und der Glasfronten für den Aufgang in die Galerie.

### **Haustechnik:**

- Ersatz der gesamten Heizungs-, Lüftungs- und Elektroanlagen sowie der öffentlichen WC-Anlagen;
- Ersatz der Hallen- und allgemeinen Leuchten durch Leuchten in LED-Technik, Ersatz der Lichtschalter durch Bewegungsmelder (in allgemein genutzten Räumen);
- Ersatz der Bodenheizung;
- Installation von WLAN im Erdgeschoss und in der Galerie.

## **2.3 Zeitpunkt der Umsetzung der Sanierungsarbeiten**

Damit der Betriebsunterbruch für die wesentlichen Nutzerinnen und Nutzer der Sporthalle Hard (Schulen) möglichst kurz gehalten werden kann, werden die inneren Sanierungsarbeiten der Sporthalle hauptsächlich in den Sommerferien der Jahre 2017 und 2018 ausgeführt. Die gesamte Sanierung beginnt im Jahr 2017 und endet im Jahr 2018.

## **3. Kosten**

### **3.1 Kostenvoranschlag**

Die Preisbasis für den Kostenvoranschlag bildet der Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, April 2016 = 99.9 Punkte (Basis Oktober 2015=100).

Die Kosten für die Sanierung der Sporthalle Hard präsentieren sich wie folgt:



<b>Kostenübersicht für die Gesamtsanierung der Sporthalle Hard</b>	
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 270'000.00
Gebäude	Fr. 4'955'000.00
Umgebung	Fr. 150'000.00
Baunebenkosten	Fr. 125'000.00
<b>Kosten der Sanierung (inkl. 8.0% MwSt.)</b>	<b>Fr. 5'500'000.00</b>

### 3.2 Beiträge Dritter

Bei der Sanierung der Sporthalle Hard kann gemäss getroffenen Vorabklärungen mit folgenden Beiträgen Dritter gerechnet werden:

■ Sportfonds Kanton Bern	Fr. 200'000.00
■ MINERGIE® Förderbeitrag Kanton Bern	Fr. 220'000.00
■ Förderbeitrag "Das Gebäudeprogramm"	Fr. 80'000.00
<b>Total Beiträge Dritter</b>	<b>Fr. 500'000.00</b>

### 3.3 Nettobelastung der Stadt

Aufgrund der erwähnten Kosten und Beiträgen ergibt sich aus der Sanierung der Sporthalle Hard folgende Nettobelastung für die Stadt:

Kosten gemäss Kostenvoranschlag	Fr. 5'500'000.00
abzüglich erwartete Beiträge Dritter	Fr. - 500'000.00
<b>Nettobelastung der Stadt</b>	<b>Fr. 5'000'000.00</b>

### 3.4 Finanzierung, Folgekosten und wirtschaftliche Tragbarkeit der Investition

Gemäss Art. 58 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 ist bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, das beschlussfassende Organ aus Transparenzgründen vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Die Darstellung der **Kosten** finden Sie unter Ziff. 3.1 oben. Die zur **Finanzierung** dieses Projektes erforderlichen finanziellen Mittel werden aus Steuergeldern finanziert und durch eigene und Fremdmittel sichergestellt. Die **Folgekosten** der Investition betragen bei einer angenommenen Verzinsung von 2,5% des investierten Kapitals und einer linearen Abschreibung der Investition über 33,3 Jahre ab dem Jahr 2018 (Fertigstellungsdatum) insgesamt Fr. 212'500.00 pro Jahr. Ein wesentlicher Nutzer der Sporthalle Hard ist der Kanton Bern.

Die Nutzung durch die kantonalen Berufsfachschulen ist in einem langfristigen Mietvertrag geregelt. Gemäss geltenden mietrechtlichen Bestimmungen können wertvermehrende Investitionen auf die Mieterschaft überwältzt werden. Die zusätzlichen sich daraus ergebenden jährlichen Erträge machen rund Fr. 100'000.00 aus. Es entstehen keine zusätzlichen Betriebskosten im Vergleich zu heute.

Die Investition ist im Finanz- und Investitionsplan 2017 – 2021 enthalten und ist **wirtschaftlich tragbar**.

#### **4. Beratungen im Stadtrat**

Der Stadtrat befasste sich am 24. Oktober 2016 inhaltlich mit der Vorlage. Er stimmte der Vorlage damals mit 34 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, bei 2 Enthaltungen, zu. Die vorliegende Botschaft beschloss der Stadtrat an der Sitzung vom 28. November 2016.

#### **5. Zuständigkeit zum Beschluss**

Gemäss Art. 35 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 ist die Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zuständig.

#### **6. Gemeindebeschluss**

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

##### **Gemeindebeschluss:**

Die Einwohnergemeinde Langenthal beschliesst, gestützt auf Art. 35 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom 28. November 2016:

1. Das Sanierungsprojekt für die Sanierung mit MINERGIE® Modernisierung der Sporthalle Hard, Weststrasse 33, wird genehmigt.
2. Der für die Umsetzung des Sanierungsprojektes erforderliche Investitionskredit in der Höhe von brutto Fr. 5'500'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer) wird zu lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 6130.5040.06, bewilligt. Beiträge Dritter sind der Investitionsrechnung, Konto Nr. 6130.6310.06, gutzuschreiben.
3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Langenthal, 28. November 2016

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Präsident:  
Bernhard Marti

Der Stadtschreiber:  
Daniel Steiner

**Hinweis:** Die Grundlageakten zu dieser Vorlage können Sie während den Bürozeiten (Montag bis Freitag, 08.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 17.00 Uhr) im Verwaltungszentrum an der Jurastrasse 22, Präsidialamt, 3. Stock, gerne einsehen.

Zudem können Sie diese Botschaft als pdf-Datei unter [www.langenthal.ch](http://www.langenthal.ch) herunterladen. Selbstverständlich stehen wir Ihnen darüber hinaus gerne für Fragen zur Verfügung (Telefon 062 916 22 24).