

2. Areal Bodenacker, Lanzenhäusern / Kauf Parzellen Nr. 5021 und 4182 / Bewilligung eines Verpflichtungskredits von Fr. 460'000.00

Vorgeschichte

Jahrelang säumten Treibstofftanks die Bahngeleise bei der Schwarzwasserbrücke. Als zu Beginn der neunziger Jahre der Tankbetrieb aufgelöst wurde, erwarben Privatpersonen das Land und erstellten eine nicht überdachte Kunsteisbahn mit Restaurationsgebäude. Betrieben wurde die Anlage von der Genossenschaft Kunsteisbahn Schwarzwasser, wobei diese nebst Banken, Vereinen und Privaten auch die Gemeinden Köniz und Schwarzenburg als finanzielle Unterstützer gewinnen konnte.

Nach dem Konkurs der Genossenschaft übernahmen Sportvereine unter dem Label „Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser“ (VKS) die Eisbahn im Baurecht und betreiben diese seither. 2011 erwarben die zwei Gemeinden Köniz und Schwarzenburg die Eisbahnparzellen und die Liegenschaft „Wanne-Träff“ von der Einfachen Gesellschaft Walter Maurer/Schreinerei Rothen AG. Betrieben wird die Eisbahn weiterhin vom Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser (VKS).

Bedeutung der Kunsteisbahn für Schwarzenburg und die Agglomeration Bern

Die Kunsteisbahn Bodenacker Schwarzwasser ist in der Gemeinde Schwarzenburg stark verankert und der Eishockeysport besitzt in der Region eine langjährige Tradition. Sie ist weit und breit die einzige Anlage dieser Art. Schweizweit, im Speziellen aber im Kanton Bern, herrscht seit Jahren ein Mangel an Eisflächen, insbesondere auch an gedeckten Eishallen. Entsprechend gross ist die Auslastung während der heute sehr kurzen Wintersaison (November – Februar). Hier trainieren sieben Stammvereine mit fünf Hockeyclubs, einem Curling-Club und der Eislaufschule. Auch bis zu 100 Schulklassen, d.h. rund 1'500 Schülerinnen und Schüler aus Köniz und Schwarzenburg finden den Weg Winter für Winter hierher. Genau wie es während der Saison rund 7'500 Privatpersonen aus der Region an die Schwarzwasserbrücke zum Schlittschuhlaufen zieht.

10 – 11 Angestellte finden auf der Anlage ein Teilzeiteinkommen. Sie kümmern sich um das Wohl und die Sicherheit der Gäste auf dem Eis und im Restaurationsbetrieb.

Erschliessung

Die Eisbahn ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen, liegt sie doch unmittelbar neben der Haltstelle „Schwarzwasserbrücke“ der S-Bahnlinie S6 und kann mit dem Zug sowohl von Bern wie auch von Schwarzenburg im Halbstundentakt erreicht werden. Auch per Auto und Fahrrad gelangt man über die Schwarzenburgstrasse schnell hierher. Direkt bei der Eisbahn stehen 34 und auf der gegenüberliegenden Strassenseite beim Restaurant Schwarzwasserbrücke weitere Parkplätze zur Verfügung.

Eigentumsverhältnisse Areal Bodenacker

Das Areal Bodenacker (so der eigentliche Gebietsname) liegt vollständig auf Schwarzenburger Gemeindegebiet. Die eigentliche Eisbahn und das Areal mit der Liegenschaft „Wanne-Träff“ (Parzelle 5022) befinden sich jedoch im Miteigentum der zwei Gemeinden Köniz und Schwarzenburg. Mit dem Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser wurden Baurechtsverträge (BR 5115 und 5116) abgeschlossen.

Die Zufahrtsstrasse ab Kantonsstrasse mit insgesamt 34 Autoparkplätzen (Parzelle 5021) steht zu 2/3 im Miteigentum der zwei Gemeinden und zu 1/3 im Miteigentum der Zbinden Transport AG.

Die angrenzende Parzelle 4182 steht im Alleineigentum der Zbinden Transport AG.

Zonenzugehörigkeit

Das Gebiet liegt vollständig in der Zone für Sport und Freizeitanlagen (ZSF). Auch die Gebäude der Zbinden Transport AG liegen in dieser Zone. Gemäss Gemeindebaureglement Art. 40 ist nur eine dem Sport und für Veranstaltungen dienende Bebauung zulässig.

Das Eisfeld, die Zufahrtsstrasse mit den Parkplätzen und das Restaurantgebäude „Wanne-Träff“ sind somit zonenkonform.

Nicht zonenkonform ist hingegen der Gewerbebetrieb der Zbinden Transport AG. Eine mögliche Umzonung des Areals zur gewerblichen Nutzung wurde vom Amt für Gemeinden und Raumplanung des Kantons Bern (AGR) im Jahre 2012 abgelehnt. Der Kanton setzte damit ein klares Zeichen: Die Zone für Sport und Freizeit soll langfristig erhalten bleiben.

Betrieb und Finanzierung

Die Kunsteisbahn kann wegen fehlender Überdachung nur während 4 Monaten im Jahr genutzt werden. Betrieben wird sie vom Trägerverein VKS (Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser). Dass der VKS und die Stammvereine jährlich Beeindruckendes leisten, zeigt die Rechnung des Betriebsjahres 2019/20. Ausgaben von Fr. 349'000.00 stehen Einnahmen von Fr. 367'000.00 gegenüber. Dieses Ergebnis ist auf grosse ehrenamtliche Arbeit und beachtliche Beiträge der Benutzervereine zurück zu führen. So bezahlt der EHC Schwarzenburg alleine jährlich rund Fr. 80'000.00 an Eismiete. Auch die Gemeinden Schwarzenburg und Köniz entrichten seit 2014 Betriebsbeiträge von je Fr. 40'000.00 pro Jahr.

Der betriebliche und der bauliche Unterhalt sind aufgrund der veralteten technischen Anlagen und des grossen Energiebedarfs für die Kühlung des ungedeckten Eisfeldes aufwändig und kostspielig. Allein der Austausch einer klimaschonenden Kälteanlage würde einen Investitionsaufwand von mindestens Fr. 300'000.00 bedeuten. Ohne diese dringend notwendige Erneuerung kann der Betrieb über kurz oder lang nicht mehr aufrechterhalten werden. Mit jeder weiteren Saison steigt zudem das Risiko, dass die Kompressoren während der Saison aussteigen und so kein Eis mehr produziert werden kann.

Schliessung ist keine Alternative

Die Alternative wäre die Schliessung der Anlage. Aber was wäre dann? Eishockeyspieler, Curler*innen, Eiskunstläufer*innen und Privatpersonen müssten nach Grindelwald oder Kandersteg ausweichen, was ineffizient und ökologisch unsinnig ist. Schulklassen müssten ganz auf das Schlittschuhlaufen verzichten. Arbeitsplätze gingen verloren. Die Region Schwarzenburg besässe einen regional bedeutenden Anziehungspunkt weniger.

Der Trägerverein VKS beabsichtigt deshalb eine Modernisierung und Erweiterung der Anlage und hat dafür eine Projektgruppe "Schwarzwasser Arena" ins Leben gerufen und mit Unterstützung der Gemeinden Köniz und Schwarzenburg ein Richtprojekt erstellen lassen. Der zonenfremde Gewerbebetrieb der Zbinden Transport AG muss dafür weichen. Die Gemeinden Köniz und Schwarzenburg beabsichtigen, das Areal der Zbinden Transport AG zu kaufen und dem Trägerverein im Baurecht abzugeben.

Die neue „Gantrisch-Arena“: Gedeckte Eishalle mit NHL-Eisfeld

Das Areal liegt gemäss Baureglement der Gemeinde Schwarzenburg in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP Nr. 13 Bodenacker). Der ebenfalls in der ZPP Nr. 13 befindliche Werkhofbetrieb der Zbinden Transport AG ist in der Zone lediglich als Übergangsnutzung geduldet.

Die Grundeigentümer haben im Jahr 2018 eine Projektstudie erstellen lassen. Zur Qualitätssicherung wurde ein sogenanntes „Gutachterverfahren“ durchgeführt. Das nun vorliegende Richtprojekt soll als Grundlage für die künftige Entwicklung des Gebietes dienen. Am Verfahren nahmen auch die Stiftung Landschaftsschutz, ein Eishockey-Experte und Landschaftsarchitekt sowie Experten aus den Bereichen Energie und Verkehr teil.

Das Schlussergebnis ist überzeugend. Es soll eine Eishalle mit einem Eisfeld in NHL (National Hockey League) -Massen entstehen. Dieses Mass wird bis in ein paar Jahren der Standard für Eisbahnen in Europa sein. Ausserdem ist für den freien Eislauf ein Aussenfeld vorgesehen, welches wie auch die Halle, im Sommer multifunktional genutzt werden könnte. Fahrzeugabstellplätze sind im Bauvolumen integriert. Der Einbindung in die Landschaft wurde ein besonderes Augenmerk geschenkt. Schliesslich soll die Anlage durch Energiegewinnung mit Photovoltaik, Wärmerückgewinnung aus der Eisproduktion und ökologischer Bauweise in einem hohen Masse selbstversorgend sein. Aus Kostengründen verzichtete die Zbinden Transport AG auf eine Weiterverfolgung des vorgeschlagenen Projektes. Das Finanzierungs- und Betriebskonzept des überarbeiteten Projektes ohne den Werkhof sieht nun ein Kostendach von Fr. 15 Mio. vor. An diesen Kosten ist keine Beteiligung der zwei Gemeinden vorgesehen. Das Vorhaben soll vollständig durch Investoren und Sponsoren sowie Subventionen von Bund und Kanton finanziert werden.

Geplanter Landkauf durch die Gemeinden Schwarzenburg und Köniz

Für eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Anlage ist es unabdingbar, dass die der Firma Zbinden Transport AG im Alleineigentum gehörende Parzelle 4182 und die im Miteigentum gehörende Parzelle 5021 verfügbar sind. Durch den Kauf des Areals wird dem Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser (VKS) ermöglicht, das geplante Projekt Gantrisch-Arena zu verwirklichen und den Weiterbestand der Anlage zu sichern. Ausserdem wird die nicht zonenkonforme und nur begrenzt geduldete gewerbliche Nutzung beendet und die Parzelle ihrem eigentlichen Nutzungszweck zugeführt.

Kaufpreis

Die von den zwei Gemeinden in Auftrag gegebene Schätzung des Werkhofgeländes der Zbinden Transport AG ergab einen Fortführungswert von Fr. 680'000.-. Dieser wurde von der Zbinden Transport AG jedoch in Frage gestellt, worauf Delegationen der zwei Gemeinden mit dem Landbesitzer Zbinden Transport AG mehrere Verhandlungsrunden führten. Schliesslich einigte man sich auf einen Verkaufspreis von Fr. 910'000.00.

Dieser Betrag kommt folgendermassen zustande: Landpreis Fr 720'000.00, Umzugs- und Inkonvenienzentschädigung Fr. 50'000.00, Beitrag an die Verlegungskosten von Werkleitungen für den Neubau Zbinden Transport AG in Lanzenhäusern von Fr. 140'000.00.

Der Kaufpreis wird paritätisch auf die zwei Gemeinden Köniz und Schwarzenburg aufgeteilt. So verbleiben je Fr. 455'000.00, plus der Verschreibungs- und Grundbuchkosten von je Fr. 5'000.00.

Kosten je Gemeinde

Landkauf Parzellen 5021 und 4182, Bodenacker
Kosten Verschreibung und Grundbuchamt (gerundet)
Total

Fr.	455'000.00
Fr.	5'000.00
Fr.	<u>460'000.00</u>

Finanzierung, Folgekosten, Tragbarkeit

Im Investitionsplan sind im Jahr 2020 für den Erwerb des Areal Zbinden Bodenacker Fr. 400'000.00 (Fr. 800'000.00 abzüglich Anteil Gemeinde Köniz Fr. 400'000.00) enthalten.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

1. Eine paritätische Aufteilung des Kaufpreises von Fr. 920'000.00 auf die zwei Gemeinden Köniz und Schwarzenburg mit je einem $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil wird genehmigt.
2. Für den Kauf des Areals Zbinden Transport AG wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 460'000.00 zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Verurkundung des Kaufvertrages wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen Organe beider Gemeinden zugestimmt.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie dem Kauf des Areals Bodenacker, Parzellen Nr. 5021 / 4182 resp. dem entsprechenden Verpflichtungskredit zustimmen?