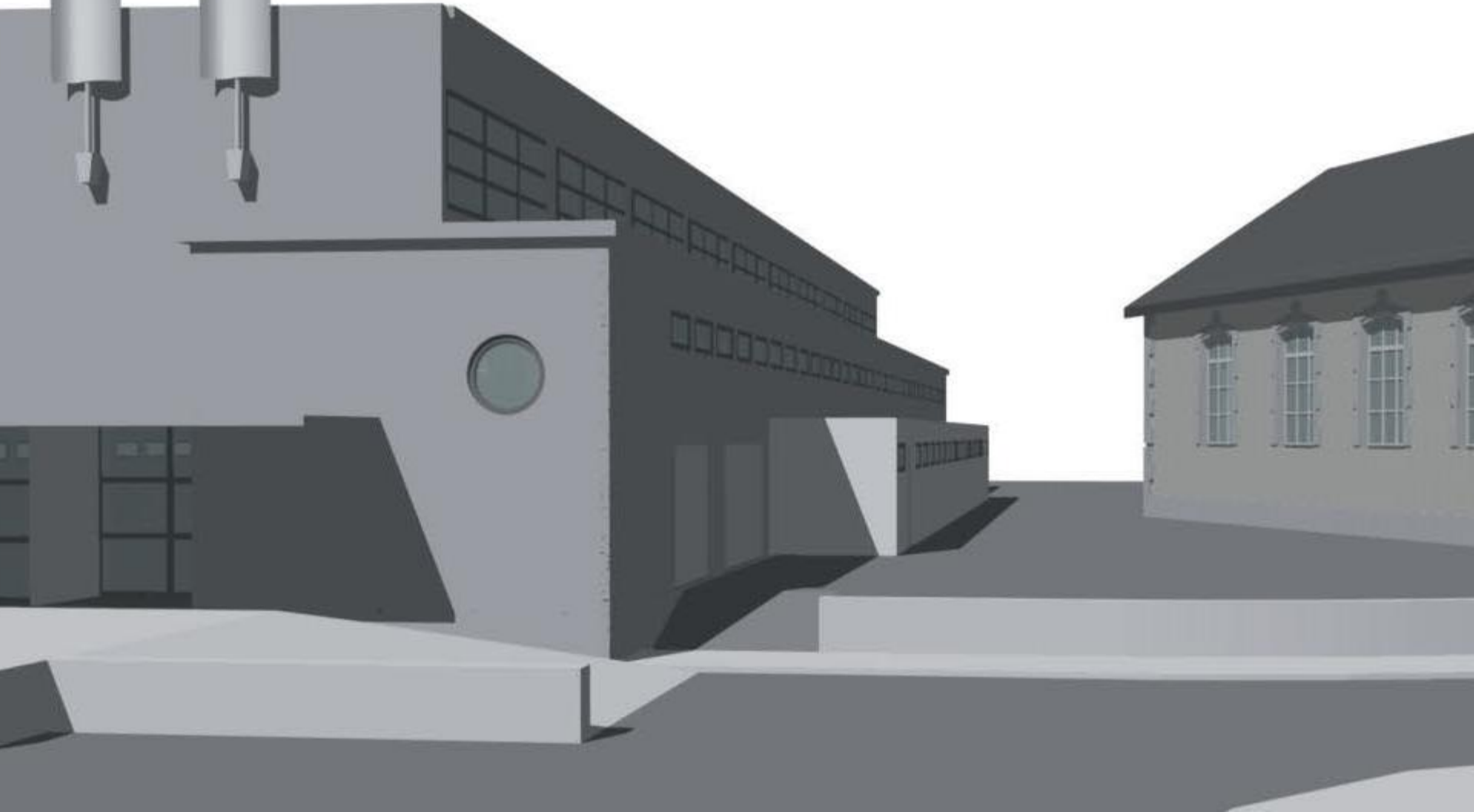
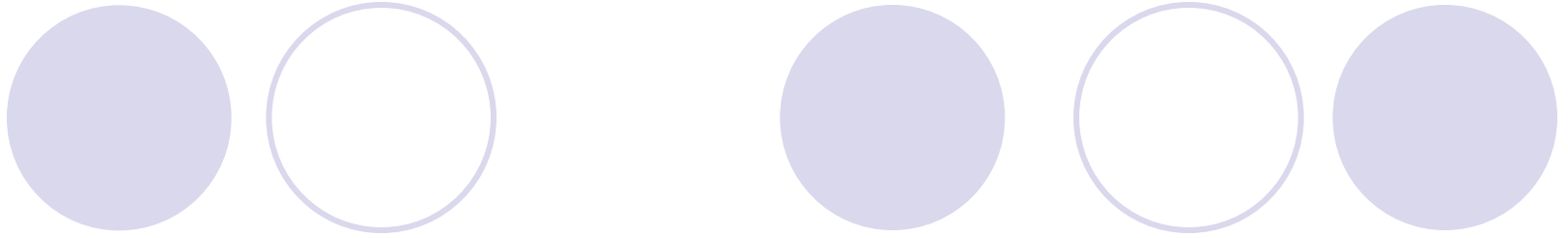


Teilsanierung Markthalle Burgdorf



Das Wichtigste in Kürze

- Eröffnung Markthalle im Spätherbst 1932
- Baukosten im Jahre 1932: Fr. 377'000.—.
- Bisher eine Renovation (nur das Nötigste vor fast 30 Jahren).
- Sanierung der Bilanz der Markthalle und Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahre 2005. Aktienkapital Fr. 133'475.— (Anteil Stadt Burgdorf von 75 %)
- Der bauliche Zustand ist seit längerer Zeit mangelhaft bis schlimm.
- Wenn Burgdorf weiterhin eine Markthalle will, so ist die Teilsanierung unumgänglich.




- Investitionskosten von Fr. 11'800'000.— (inkl. Reserve von Fr. 1'800'000.—).
- Davon **aufgelaufene Unterhaltskosten** in der Grössenordnung von Fr. 8'500'000.—
- Anteil der Stadt Burgdorf an den Finanzierungskosten: **10'000'000.—**.
- Anteil Dritte und Regionalgemeinden Fr. 1'800'000.—
- Verzinsliches Darlehen in der Höhe von Fr. 6'000'000.—.
- Erhöhung des AK um Fr. 4'000'000.—.
- Belastung der laufenden Rechnung pro Jahr in der Höhe von Fr. 120'000.— durch Zinsverbilligung auf dem Darlehen (Zinssatz 1%, durchschnittlicher Fremdkapitalzins Stadt Burgdorf 2.75 %) plus Abschreibungen auf dem Betrag der AK-Erhöhung.

Warum braucht die Stadt Burgdorf eine teilsanierte Markthalle?

- Die Markthalle ist eine sehr wichtige Institution für Burgdorf. Sowohl für das kulturelle Leben in unserer Stadt wie aber auch für das Gewerbe und die Wirtschaft.
- Die Markthalle ist auch wichtig für Burgdorf als Regionalstadt, als Stadt im Emmental. (Siehe Leitbild unserer Stadt)
- Eine Halle in dieser Grösse und Parkplatz- und Verkehrstechnisch so gut gelegen gibt es zwischen Bern und Zürich keine andere
- Die Halle ist im Viertelstundentakt mit dem OEV erschlossen
- Die Markthalle ist keine Konkurrenz zur REZE und zum Casino sondern eine Ergänzung.
- Die Halle ist auch sehr wichtig für das Vereinsleben der Stadt und der Region. (Bsp. Musicalaufführung 13./14.5.2011 etc.)
- In einer teilsanierten Halle können vermehrt Veranstaltungen stattfinden, die Besucher nach Burgdorf bringen und so die Stadt beleben und im weitesten Sinne auch für die Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen von Wichtigkeit ist.

Der Weg zum heutigen Projekt

- Nach Sanierung der Bilanz 1985 machte sich der VR erste Überlegungen betr. Sanierung des Gebäudes.
- Bildung von zwei Arbeitsgruppen. Eine befasste sich mit dem Betrieblichen die Andere mit dem Baulichen.
- Aufnahme von Ist-Zustand der Halle.
- Ausarbeitung von drei Vorprojekten.
- Vorstellen dieser Vorprojekte im Gemeinderat (Juli 2008) und im Stadtrat (August 2008).
- Vorschläge wurden von beiden Gremien positiv aufgenommen.
- Zwei der drei Varianten wurden auf Grund der Diskussionen im GR und SR weiterverfolgt.
- Erste Kostenberechnungen zeigten Sanierungskosten von Fr. 15 Mio.
- Die beiden Projekte wurden überarbeitet mit dem Ziel die Kosten (ohne Reserven) auf eine Höhe von Fr. 10 Mio zu reduzieren.

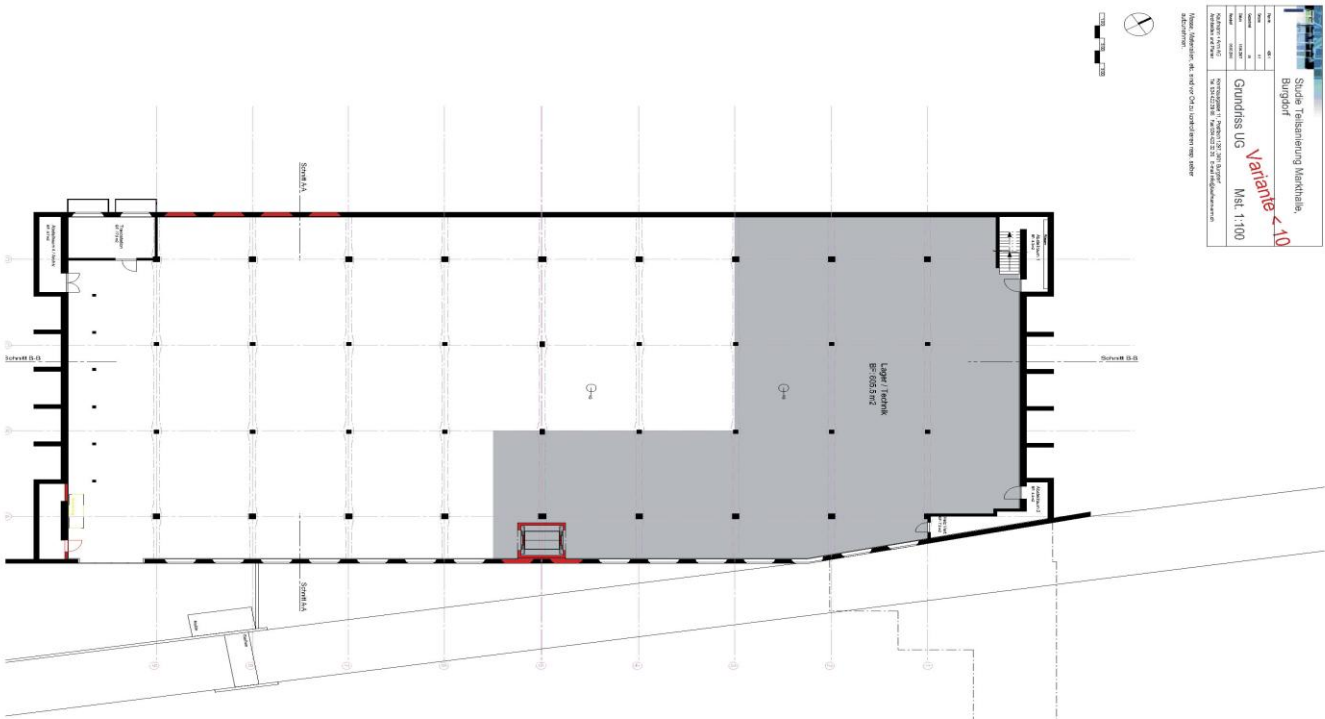
- 
- Es wurden wiederum verschiedene Varianten ausgearbeitet.
 - Der VR der Markthalle AG entschied sich aus den verschiedenen Vorschlägen für die Variante „Innen vor Aussen“
 - Beim Aeusseren des Gebäudes wird nur das saniert was dringend notwendig ist. Deshalb wird von einer Teilsanierung gesprochen.
 - Der Hauptmerkpunkt bei der Sanierung wird auf das Innere des Gebäudes gelegt.

Was für Sanierungsmaßnahmen sind vorgesehen?

Überblick über das Projekt



Untergeschoss



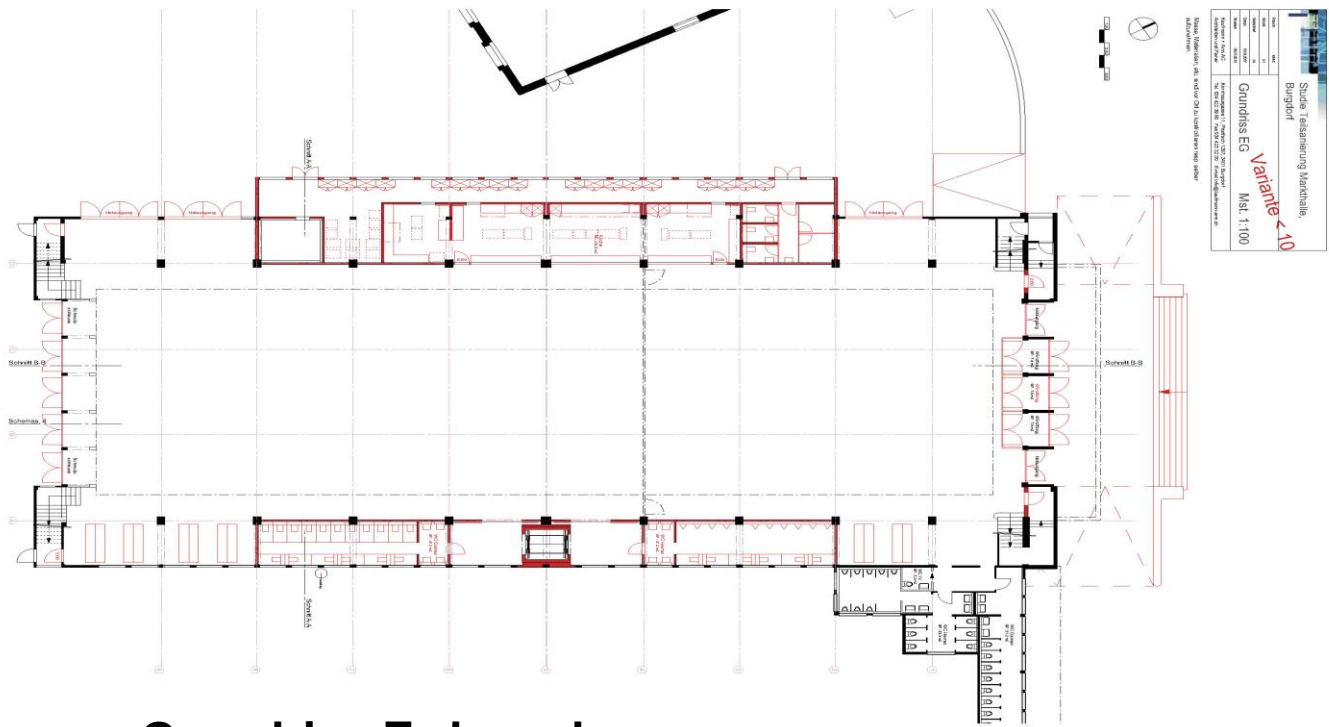
Grundriss Untergeschoss

Massnahmen



- Im Untergeschoss werden die bestehenden Schäden saniert (Abdichtung gegen Bachseite, Boden, Decke etc.)
- Der nördliche Teil wird als Lagerraum für den Gastrobereich, das Mobiliar der Halle (Stühle, Tische, Bühnenelemente und weitere Einrichtungen) verwendet werden und entsprechend eingerichtet.
- Im südlichen Teil ist der neue Stall für die Landwirtschaft geplant.
- Einbau eines Warenlifts zum EG.
- Diverse Technische Einrichtungen werden im UG platziert.

Erdgeschoss und Gebäudehülle

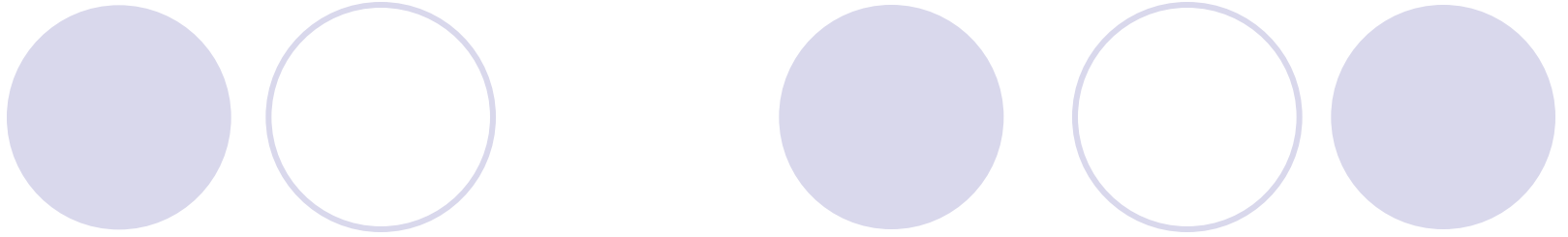


Grundriss Erdgeschoss

Massnahmen



- Flachdächer (Hauptdach und Galerien) abdichten.
- Neue Hallenfenster und Türen einbauen.
- Schadhafte Fassaden und Vordach reparieren.
- Brandschutzmassnahmen und zusätzliche Notausgänge.
- Spritzputz entfernen und neue Akustikmassnahmen.
- Wärmedämmung.
- Neuer Betonboden mit Bauteilheizung.
- Neuer **Gastrobereich mit abtrennbarem Bereich für Vereine.**
- Gesamte Haustechnik (Elektro, Heizung, Lüftung, und z.T. Sanitär).
- Zusätzliche Sanitäreanlagen im EG



- Aussentreppe Seite Hallenbad erneuern.
- Stall entfernen.
- Erstellen eines Platzes zwischen Markthalle und Turnhalle.
- Diverse Massnahmen zur Verbesserung der inneren räumlichen Aestetik.
- Gästegarderobe mobil zum Aufbau an verschiedenen Standorten
- Sanitätsstation

Variante Abbruch und Neubau



- Immer wieder werden Stimmen laut die den Abbruch der Halle und ein Neubau fordern.
- Gebäude ist aus Sicht der Denkmalpflege als schützenswertes K-Objekt bezeichnet und kann nicht einfach abgebrochen werden.
- Abbruch nur möglich, wenn der Neubau einen bedeutenden planerischen Mehrwert darstellen würde.
- Ein solcher Mehrwert wäre zum Beispiel ein Kongresszentrum von grossem oeffentlichen Interesse.
- Bildet der Neubau nur Ersatz der bisherigen Halle, hat ein Abbruchgesuch keine Chance.
- Ein Kongresszentrum kann sich die Stadt Burgdorf in der heutigen finanziellen Lage nicht leisten.

Betriebliche Zielsetzungen

- Der Verwaltungsrat hat seine Berechnungen auf der Basis von 200 Belegungstagen pro Jahr ausgerichtet. Die Belegung beträgt heute in der stark sanierungsbedürftigen Halle immer noch zwischen 120 und 130 Tage pro Jahr.
- Die Mietpreise werden leicht erhöht:
 - - Nordteil: Fr. 880.— (675.—)
 - - Südteil: Fr. 1'170.— (900.—)
 - - Ganze Halle: Fr. 1'980.— (1'525.—)
- Die Planerfolgsrechnung rechnet mit total Einnahmen von Fr. 493'900.—. Die Personal- und Betriebskosten betragen Fr. 298'200.—. Nach Abschreibungen in der Höhe von Fr. 136'000.— und einem Finanzaufwand von Fr. 58'230.— weist die Jahresrechnung ein ausgeglichenes Ergebnis aus. **Die Stadt hat ausser den Folgekosten für die Teilfinanzierung der Teilsanierung mit keinen weiteren Folgekosten jährlich zu rechnen.**

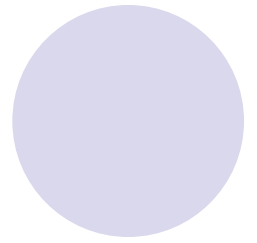
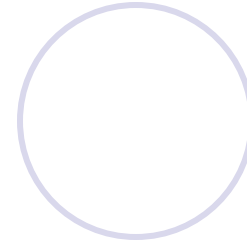
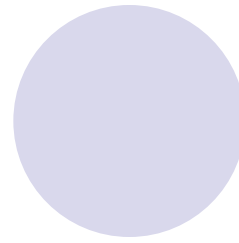
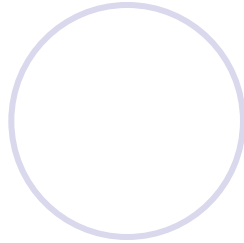
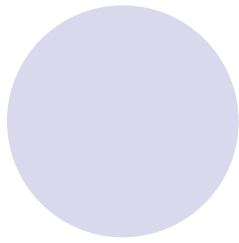
Vergleich Mietpreise ähnlicher Hallen

Forum Sumiswald (900 – 100 Personen)

- Fr. 92.– pro Stunde Mietzeit. Dies ergibt wenn man pro Tag rechnet mit Aufstellen und Abräumen mit ca. 14 Stunden einen reinen Mietpreis von Fr. 1'300.—
Umgerechnet auf die Kapazität der Markthalle (2'000 Personen) ergibt sich ein Mietpreis von Fr. 2'600.—

Markthalle Langenthal

- Ca. gleiche Grösse wie Burgdorf. Mietpreis pro Tag zwischen Fr. 1'700.– und 3'400.—.



Mehrzweckhalle Oberburg

- Diese Halle hat eine Kapazität von 432 Personen.
- Der Mietpreis pro Tag beträgt Fr. 1'625.—
- Umgerechnet auf die Kapazität der Markthalle mit 2000 Personen würde dies Fr. 7'523.— pro Tag ausmachen.

BEA bern expo

- Bei einer Kapazität des Kongresszentrums von 800 Personen beträgt die Miete pro Tag Fr. 4'600.—.

Kongresshaus Biel

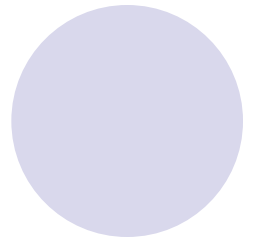
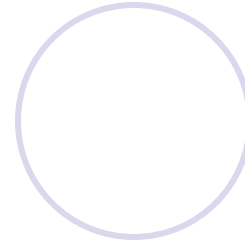
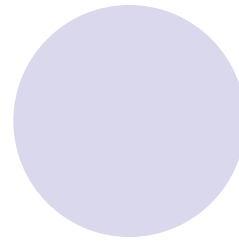
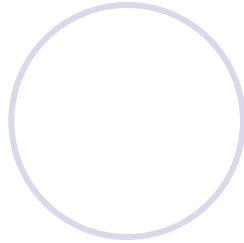
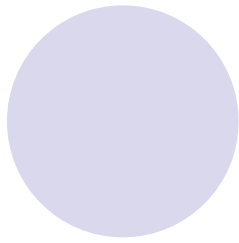
- Bei einer Kapazität von max. 700 Personen beträgt die Miete pro Tag Fr. 3'900.—

Bedarfsnachweis



Mieterbefragung

- Im Jahre 2010 wurde eine Mieterbefragung gemacht.
- Die Auswertung zeigt das folgende Resultat:
- Ueber 50 % der Mieter sind mit dem heutigen Zustand und der Infrastruktur der Halle nicht mehr zufrieden.
- Für 94 % der Mieter ist die Markthalle Burgdorf wichtig oder sehr wichtig.
- Für 100 % der Mieter ist der Standort Burgdorf wichtig oder sehr wichtig.
- 29 % der Befragten gaben an, dass sie die Halle nach einer Teilsanierung öfters mieten würden.



Weiterer Bedarfsnachweis

- Firma Ypsomed verlegte ihre Generalversammlung aufgrund des schlechten Zustandes der Halle und der fehlenden Infrastruktur nach Bern.
- Aufgrund der baulichen Mängel und der fehlenden Infrastruktur konnten diverse Veranstaltungen nach Besichtigung der Interessenten nicht durchgeführt werden.
- Durch akustische Verbesserung der Halle werden vermehrt Konzerte in der Halle durchgeführt werden können.
- Durch den Einbau einer speziellen Küche für die Vereine wird ein steigender Bedarf an Vereinsanlässen zu verzeichnen sein.

Nutzung der Halle



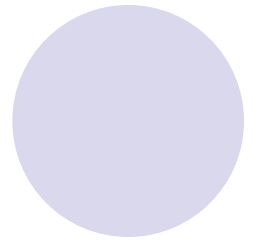
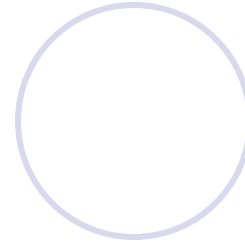
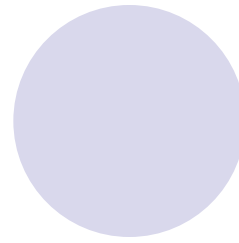
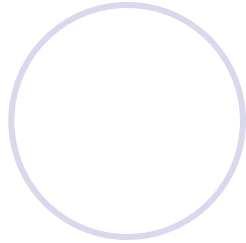
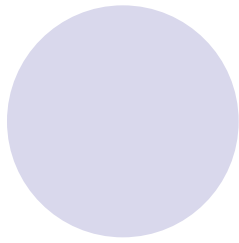
Schwerpunkt 1

- **Ausstellungen, Märkte, Verkäufe, Börsen.**
- Als Beispiele seien hier die folgenden angeführt:
- BUGA, Antiquitätenmarkt, Kleiderverkauf, Schuhverkauf, Autoausstellung, Velobörse,
- Car- und Ferienschau, Weinverkauf, Liquidationsverkäufe, Produktionspräsentationen, Tauschbörsen etc.



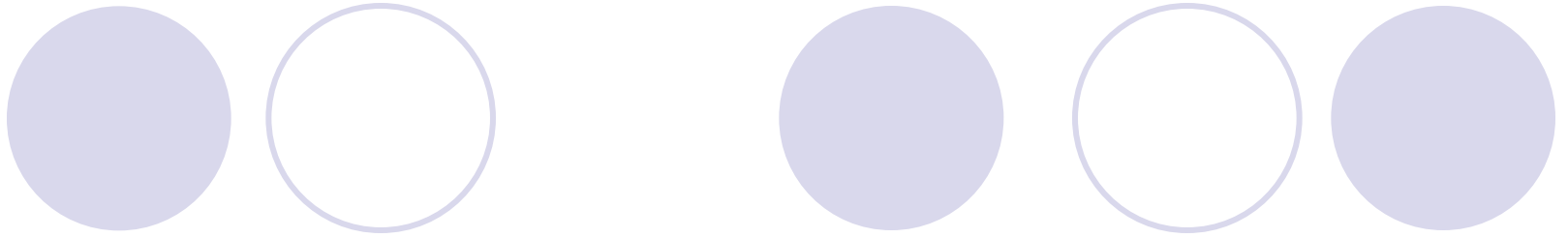
Schwerpunkt 2

- **Versammlungen. Firmenanlässe, Vereinsnäusse, Kongresse, Jubiläen.**
- Als Beispiele sind hier die Folgenden anzuföhren:
- GV Raiffeisenbank, früher GV Ypsomend, GV der SEMAG, Hauptversammlungen des Hauseigentümergeverbandes der procap, Schweizerische und Kantonale Parteitage, Lehrabschlussprüfungen, Jodlertreffen, Lottoanlässe etc.



Schwerpunkt 3

- **Feste, Feiern, Bankette, Hochzeiten, Musicals und diverse Anlässe**
- Als Beispiel sind hier die Folgenden anzuführen:
- Innopreis, Gymfest, Maturafeier, Personalabend der Stadtverwaltung, Bar- und Pubfestivals, Rock-Night, Plattentaufe, Frühlingsfest, Jungbauern, Musical coccimaka Obestufe Pestalozzi zusammen mit Musikschule und Stadtmusik Burgdorf etc.
- Monatliche Viehauktion, Schafmarkt, Vogelausstellung.



Schwerpunkt 4 zusätzlich nach Sanierung

Konzerte von lokalen und regionalen Musikgesellschaften, Volksmusik, Jazz, Rock und Pop, Musicals, Disco und Theater (welche von der Grösse her nicht im Casino Platz haben), Sportanlässe wie Fechten, Boxen, Judo, Tischtennis und vermehrt weitere Ausstellungen und Generalversammlungen von Firmen und Organisationen.

Marktanalyse



Eine Abnahme der Nachfrage nach Veranstaltungsorten ist nicht abzusehen. Anlässe im Bereich Konzerte Theater, Sport und Ausstellungen finden auch in konjunkturell schwachen Phasen statt. Die Markthalle – in teils anierter Form – trifft zwar auf einen grundsätzlich gesättigten „Veranstaltungs-Orte-Markt“. Aber: Mit ihrer Grösse trifft sie auf eine Nische zwischen „grossen“ Hallen und Stadien auf der einen und den Kleinbühnen auf der andern Seite.



Konkurrenz

Interkantonal

Zwischen Bern und Zürich stehen keine vergleichbaren Hallen zur Verfügung. Das geplante Fassungsvermögen von ca. 2'000 Personen sowie die Multifunktionalität sind nicht vergleichbar mit beispielsweise einem Saalbau Kirchberg, einer MEZWAN Oberburg, eines Forums Sumiswald oder der Kongresszentren in Bern und Biel.

Lokal

Die Markthalle positioniert sich nicht als Konkurrenz sondern als Ergänzung zum Casino Theater oder der neuen Eishalle (REZE)

Marketingmassnahmen



- Die Erstellung eines Marketingkonzepts ist zwingend
- Die Hauptzielgruppen sind:
- Konzertveranstalter sowie Band-Managements im Sportverbände und grössere Vereine
diverse Wirtschafts- und Branchenverbände
grössere Unternehmungen.
- Die Vermarktung der Markthalle wird in enger Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der REZE erfolgen. Die REZE wird während rund 3 Monaten im Jahr keine Eis haben. In dieser Zeit ist es dort auch möglich gewisse Anlässe durchzuführen. Es ist deshalb zwingend, dass die beiden Eventhallen eine enge Zusammenarbeit in der Vermarktung anstreben. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden. Die Zusammenarbeit ist auf guten Wegen.



- Weiter wird sichergestellt, dass die Markthalle
 - in sämtlichen Verzeichnissen für Kongress- und Ausstellungsorte figuriert
 - mit dem Standortmarketing der Stadt Burgdorf verlinkt ist.
- Die Medienarbeit erfolgt geplant und bereits im Vorfeld (Begleitung Teilsanierung, Eröffnung, etc.).
- Nebst dem späteren Eventmarketing gemäss Konzept werden folgende Standard-Instrumente bereits zu Beginn der Teilsanierung erarbeitet:
 - Homepage
 - Projektbeschreibung (Populärversion)
 - Basisbroschüre

Weiteres Vorgehen



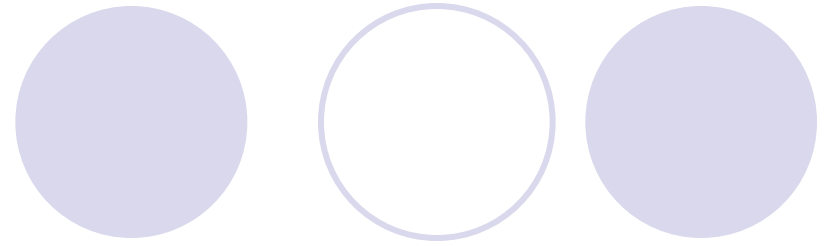
- Der Verwaltungsrat erwartet von den politischen Behörden der Stadt eine Entscheidung betr. Teilsanierung Markthalle.
- Wenn dieser Entscheidung positiv gefallen ist, was der Verwaltungsrat hofft, so gibt es vier Varianten des weiteren Vorgehens:

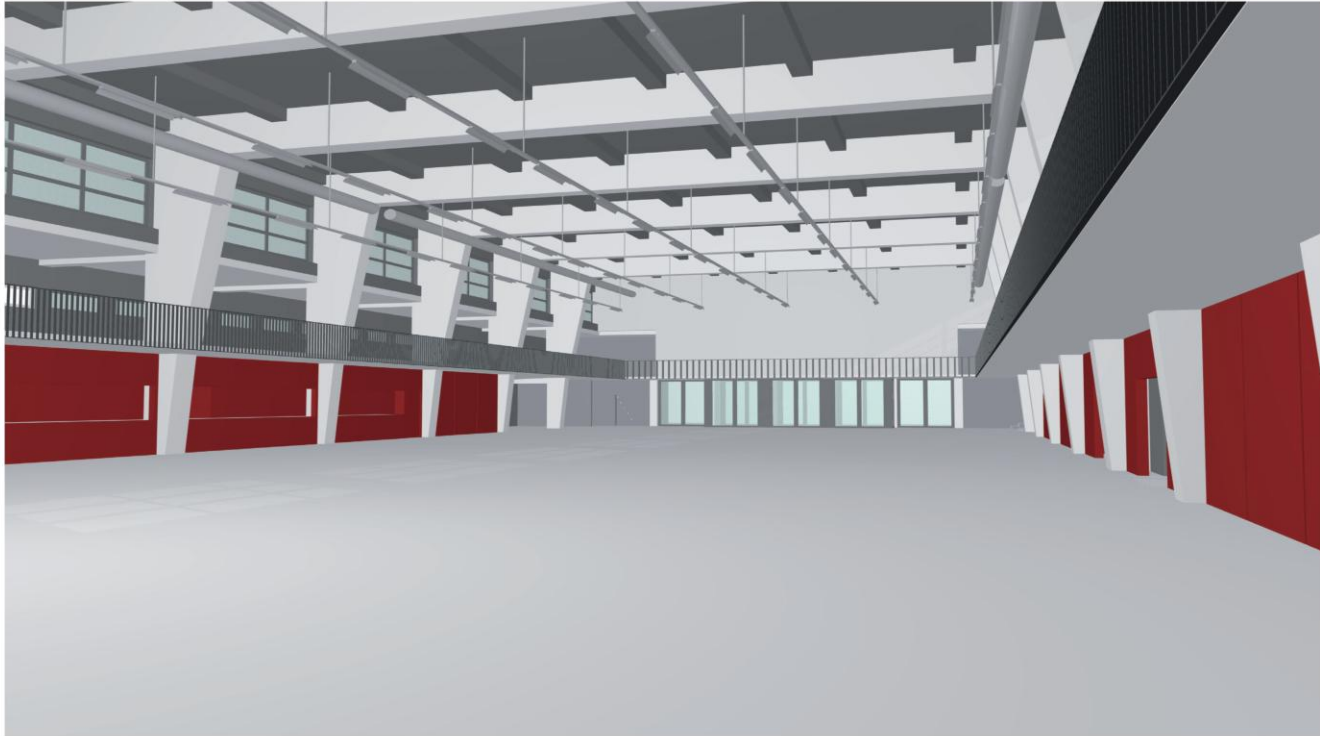
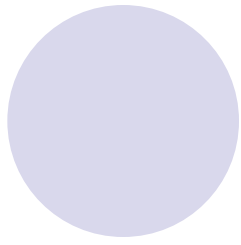
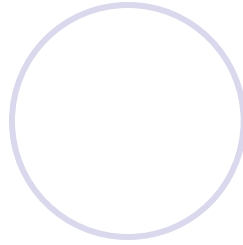
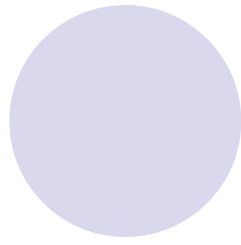
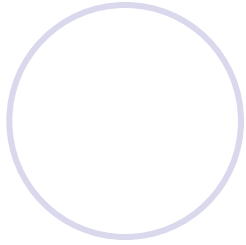
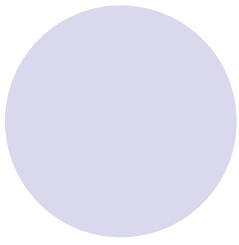
Varianten

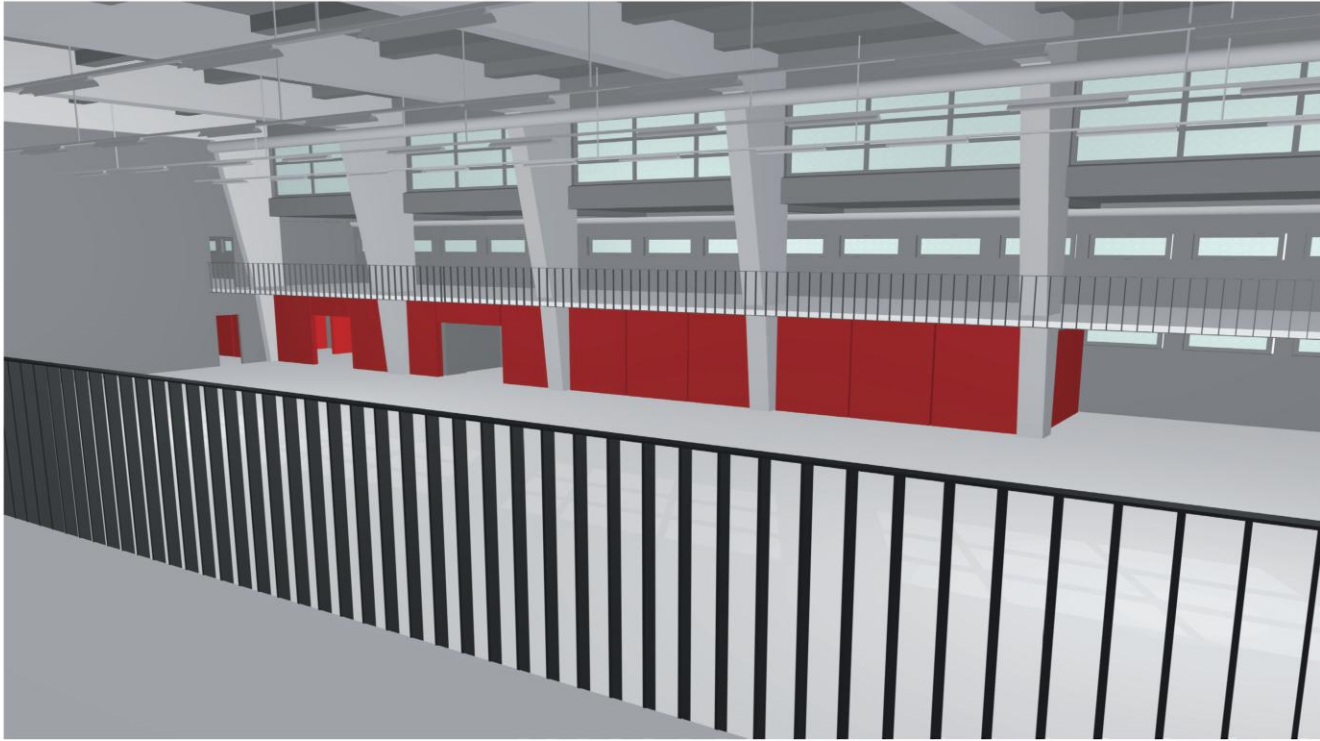
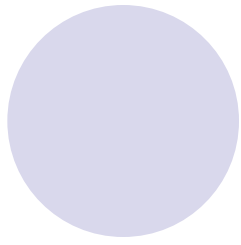
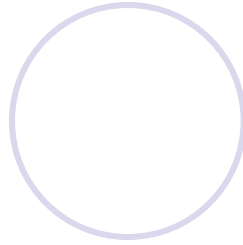
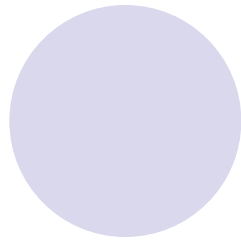
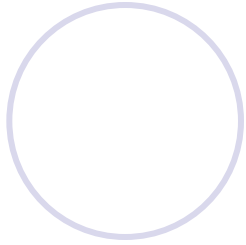
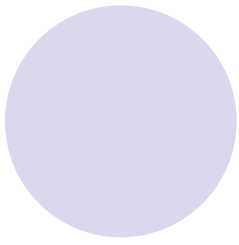


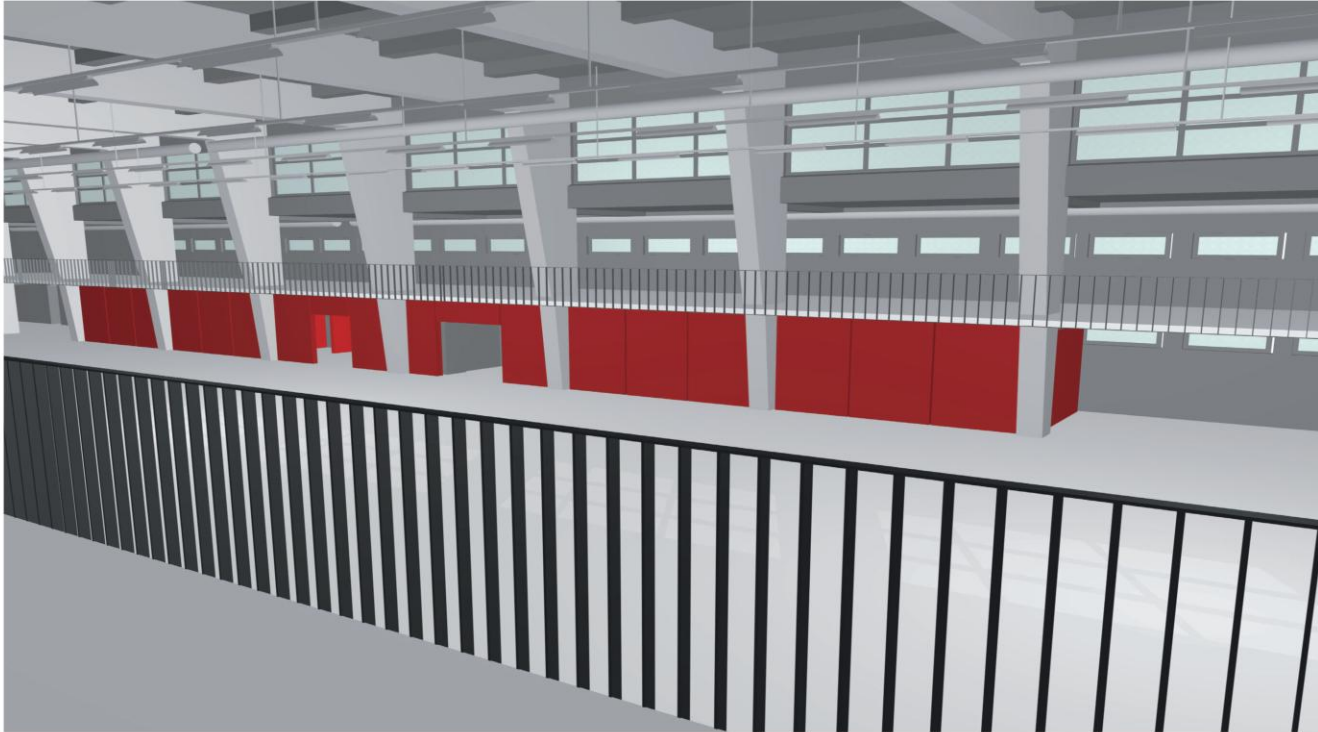
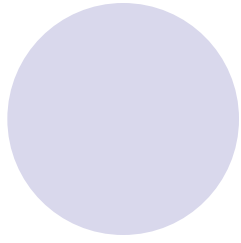
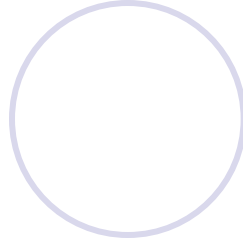
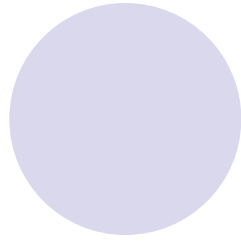
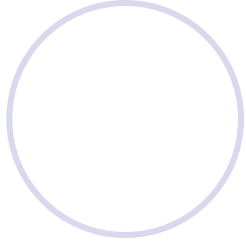
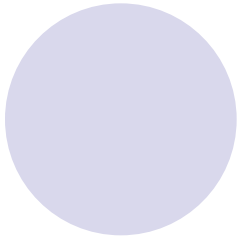
1. Öffentliche Ausschreibung der Architekten /
Haustechniker
2. Öffentliche Ausschreibung eines
Gesamtplanungsteams
3. Selektives Auswahlverfahren der Architekten /
Haustechniker (Präqualifikationsverfahren)
4. Selektives Auswahlverfahren unter
Gesamtplanungsteams
(Präqualifikationsverfahren)

Visualisierungen











Schlussbemerkungen



- Es vergeht heute fast keine Woche ohne dass wieder irgend was in der Halle nicht funktioniert.
- Bei Regenwetter müssen Auffangbecken das Wasser aufnehmen.
- Im Gastrobereich ist alles total veraltet und ein Betrieb ist fast nicht mehr zu verantworten.
- Bei Grossveranstaltungen sind die Fluchtwege total ungenügend. (Verantwortung!!).
- Riesen Energiebedarf im Winter für die Beheizung.
- Der Betrieb der Markthalle in diesem Zustand ist nicht mehr lange aufrecht zu erhalten.



- Der Verwaltungsrat der Markthalle AG ist davon überzeugt, dass die Stadt Burgdorf auf diese Halle auch weiterhin nicht verzichten will.
- Eine Alternative zu dieser Halle gibt es nicht.
- Ein Abbruch und Neubau ist nicht möglich (K-Objekt, Stadtfinanzen)



Fragen ?