



Kocher Minder
Architekten

Laubenhaus
Bernstrasse 107a
3613 Steffisburg

033 534 37 27
info@kmar.ch
www.kmar.ch



FC Lerchenfeld

Sportanlagen Waldeck
Allmendstrasse 181c
3603 Thun

079 310 27 43
contact@fclerchenfeld.ch
www.fclerchenfeld.ch

VISION 2030

Eine kreislauffähige Stadionbaute mit dem FC Lerchenfeld - Thun
Ein Leuchtturmprojekt in der Stadt Thun



INHALTSVERZEICHNIS

1. Die Aufgabe
2. Die Ausgangslage
3. Die Vision 2030 wird Realität
4. Nutzung / Raumprogramm
5. Materialisierung: Re-use und Kreislaufwirtschaft als Chance
6. Gebäudetechnik
7. Ökologie und Biodiversität
8. Verkehr und Parkierung
9. Finanzplanung
10. Zeitachse
11. Schlusswort
12. Planstand
13. Die umgesetzte Kreislaufwirtschaft am Objekt

1. Die Aufgabe:

Ein Verein sichert seine Zukunft.

Die bestehende Infrastruktur hat grossen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf.

Die bestehende Gesamtanlage ist energietechnisch verschwenderisch, ungenügend im Baustandard, ineffizient und im Unterhalt ressourcenstrapazierend.

Um den Missstand zu beheben, bedarf es einen Befreiungsschlag und viel Engagement.

Als Verein haben wir eine gesellschaftliche Verantwortung, diese nehmen wir wahr.

Wir als Verein leisten unseren Beitrag in Gesellschaft, Kultur und Wirtschaft.

Unsere Ressourcen sind die Bestandsbauten, der Verein und dessen Mitglieder.

Die Realisierung gelingt nur gemeinsam.

DER BESTAND



Wir gehen neue Wege und entwickeln ein nachhaltiges Projekt unter folgenden Rahmenbedingungen:

ÖKOLOGIE

SOZIOLOGIE

ÖKONOMIE

Unsere Leitthemen sind:

Suffizienz	Konsistenz	Effizienz
• Mit weniger Ressourcenverbrauch mindestens gleich zufrieden sein	• Deckung des Bedarfs durch Alternativen (z.B. erneuerbare Energien) • Kreislaufwirtschaft	• Weniger Energie- und Ressourcenverbrauch für gleichen Output

PROJEKTBERICHT

2. Die Ausgangslage:

Die Sportanlagen Waldeck in Lerchenfeld Thun sind dringend sanierungsbedürftig. Die 1976 und 1981 erstellten Anlagen genügen den heutigen infrastrukturellen und technischen Anforderungen nicht mehr. Der FC Lerchenfeld ist seit der Gründung 1923 stark gewachsen und gehört zu den grössten Sportvereinen im Berner Oberland.

Aufgrund des laufend hohen Finanzaufwands für Unterhalt und Spielbetrieb, war es der Liegenschaftsbesitzerin, die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck, nicht möglich, genügend Rückstellungen zu bilden. Im Aufgaben- und Finanzplan des Fussballclubs wird jedoch seit einigen Jahren immer wieder ein namhafter Betrag für die Renovation der Infrastruktur vorgesehen. Um die Renovationskosten jeweils tief zu halten, wurden laufende Unterhaltsarbeiten auch immer in Fronarbeit getätigt. Der FC Lerchenfeld und die Genossenschaft Sportanlagen Waldeck sind übereingekommen, dass eine Renovation der Bauten nicht mehr sinnvoll ist. In einem längeren Prozess wurde beschlossen, eine kompakte Stadionbaute zu realisieren.

Auch der FC Lerchenfeld sieht sich vermehrt mit Umweltthemen und Kostensparmassnahmen konfrontiert. Mit grosser Unterstützung der Stadt Thun konnte im Jahr 2022 der, mit Granulat verfüllte, Kunstrasen bereits durch ein unverfülltes Produkt ersetzt werden. Weiter wurde die Stadionbeleuchtung auf eine LED-Beleuchtung umgerüstet. Das Hauptfeld des FC Lerchenfeld ist somit auf dem modernsten Stand der Technik und praktisch Tag und Nacht, unabhängig vom Wetter bespielbar. Mit vereinseigenen Mitteln wurde im Dezember 2022 auch die Flutlichtanlage beim Nebenplatz auf eine LED-Beleuchtung umgerüstet.

- Jetzt soll die Stadionbaute und das Clubhaus angegangen werden. Die neue Sportanlage Waldeck soll ein zeitgemässes Begegnungs- und Ausbildungszentrum für Breitenfussball- und Sportbegeisterte werden. Mit einem ausgewogenen Mix aus Sport- und Restaurationsnutzung entsteht eine attraktive Sportstätte inmitten einem Wohnquartier.

3. Die Vision 2030 wird Realität:

Unter dem Namen Vision 2030 erarbeitet das Architekturbüro Kocher Minder Architekten aus Steffisburg ein Stadiongebäude. Die Architekten beabsichtigen mit einem schlanken Baukörper über die gesamte Länge des Fussballplatzes die Sportanlagen zu fassen. Durch den kompakten, aber langen Infrastrukturbau wird das heterogene Umfeld vereint und gleichzeitig die Vereinsinfrastruktur erneuert. Weiter kann die Parkierungs- wie auch die Unterhaltssituation merklich verbessert werden.

Ausgehend vom Bestand werden Bauteile der bestehenden Tribüne in die neue Anlage integriert, zusätzliche angefügt und zu einem neuen Ganzen zusammengefasst. Das Projekt entwickelt sich somit stark aus dem Vorhandenen. Die Fronarbeit und die Nutzung der handwerklichen Ressourcen im Verein werden grossgeschrieben. Jedes Vereinsmitglied leistet seinen Beitrag zur Erfüllung dieses Grossprojekts.

Als grosser Sportverein mit gut 900 Vereinsmitgliedern erkennt der FC Lerchenfeld die gesellschaftliche Verantwortung und schafft einen Beitrag zur ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Durch die Vorgabe der Wiederverwendung leistet der FC Lerchenfeld einen aktiven Beitrag zur Kreislaufwirtschaft und für ein klimabewusstes Freizeitangebot. Das Clubrestaurant bietet neben der Vereinslokalnutzung eine Möglichkeit für Mittagstisch-, Seminar- und Sportbarangebote und leistet somit einen Beitrag zur Fremdfinanzierung.

Mit der Strahlkraft des Projekts wird die Sportanlage Waldeck zukünftig verstärkt als zentraler Begegnungs- und Attraktivierungsort im Lerchenfeldquartier verstanden. Das nachhaltige Gebäude mit Pioniercharakter bildet einen identitätsstiftenden Orientierungspunkt an der Allmendstrasse und in der Thuner Sportlandschaft.

4. Nutzung / Raumprogramm:

Das Herzstück der Anlage bildet die Tribüne mit 340, vor Witterung geschützten, Publikums-Sitzplätzen. Ergänzt wird der Tribünenbereich mit einer gedeckten Terrasse von 180m². Das angrenzende Clubrestaurant bietet Platz für 90 Sitzplätze und eine professionelle Gastküche mit Lagermöglichkeiten und einem Buffetausschank. Im 1. Obergeschoss wird die Baute zudem mit WC-Anlagen, einem multifunktionalen Theorieraum, einem Fitness- und Physioraum und einem Büro ergänzt. Das Erdgeschoss nimmt neun Mannschaftsgarderoben mit separaten Duschen, eine Schiedsrichtergarderobe, einen Sanitätsraum, WC-Anlagen sowie Material- und Wäscheräume auf. Die vertikale Erschliessung erfolgt mittels Lift, Tribünentreppen und über grosszügige Haupttreppen. Der Spielereingang des Stadiongebäudes ist auf der Ostseite des Gebäudes angeordnet. Über eine zentrale Verteilhalle führt die innere Erschliessungsachse zu den jeweiligen Garderobeneinheiten mit den Duschen. Der Zugang zum Spielfeld erfolgt für Spieler und Schiedsrichter mittig der Tribünenanlage. Die Gebäudestruktur ist kompakt, zweckmässig und einfach. Die für das Facility Management der Gesamtanlage notwendigen Gerätschaften und Maschinen werden im bestehenden Anbau des alten Clubhauses untergebracht. Der Rest des alten Clubhauses wird abgebrochen. Die bestehende Villa Waldeck bleibt als Platzreserve der Anlage erhalten.

5. Materialisierung: Re-use und Kreislaufwirtschaft als Chance:

Das Tribünengebäude ist als Holzbau mit Metallfassade geplant. Das Gebäude zeigt sich als robuste Baute mit entsprechender Materialisierung. Der Gebäudesockel wird in Beton ausgebildet. Die Sitzstufen der Tribüne werden aus dauerhaften Betonelementen gefertigt. Im Innenbereich im Erdgeschoss dominieren naturbelassene, rohe 3-Schichtplattenoberflächen, Kalksandsteinwände und Monobetonböden. In den Garderoben- und Nassbereichen sind die Bodenflächen mit einer 2-K-Beschichtung und Wandflächen in den Duschen mit robusten Keramikplatten belegt. Die bestehende, hölzerne Primärstruktur der Tribünenanlage bleibt maximal erhalten. Auch im Obergeschoss sind die Innenräume robust materialisiert. Naturbelassene Holzoberflächen und geschliffene Unterlagsböden prägen das Gesamtbild.

Für die Umsetzung des gesamten Stadiongebäudes ist die Kreislaufwirtschaft und das Thema der Wiederverwendung von Bauteilen und Baumaterialien zentral. In möglichst kurzer Transportdistanz werden die fehlenden Materialien gesucht, aufgewertet, ertüchtigt und wiederverwendet. Dabei spielen Fronarbeit und Partizipation der Vereinsmitglieder eine zentrale Rolle. Kosten sollen eingespart, ein Bewusstsein für die nötigen Baumaterialien gefördert und das Verständnis im Aneignungsprozess des Gebäudes gestärkt werden. Der FC Lerchenfeld will als gutes Beispiel vorangehen. Der Verein ist ein Aushängeschild, ein Vorbild in der Gesellschaft und lässt einer Haltung auch Taten folgen.

6. Gebäudetechnik:

Der FC Lerchenfeld denkt an morgen und leistet Pionierarbeit. Das allüberspannende, leichte Dach bildet eine semitransparente Photovoltaikhaut. Die 1'100m² PV-Anlage auf dem Dach ist der Hauptenergielieferant der Anlage. Mittels Contracting und Unterstützung des lokalen Energieversorgers (Energie Thun AG) wird Strom produziert und in einem Salzspeicher inhouse gespeichert. Mit der überschüssigen Strommenge soll eine Ladestation für Elektrofahrzeuge gespiesen werden. Die Heizwärme- und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Fernwärme aus der nahegelegenen Kehrlichtverbrennungsanlage.

Abgestimmt auf das Benutzerverhalten und die Nutzeransprüche wird die Wärmeverteilung im EG mittels Radiatoren gewährleistet. Die Räumlichkeiten im OG werden mit Deckenstrahlplatten beheizt, welche auf Belegungszahlen rasch reagieren und mit Akustikfunktionen kombiniert werden können.

Es werden nur Räume mechanisch belüftet, in welchen eine hohe Personenbelegung zu erwarten ist oder die über keine Fensterlüftung verfügen. Die mechanische Belüftung kann je nach Bedürfnissen angepasst werden.

Das Gebäude wird über ein offenes Leitungstrasse mit Warm- und Kaltwasser versorgt. Ab dieser Trasse können alle Verbraucher auf kurzen Erschliessungswegen bedient werden. Eine Frischwasserstation erzeugt das Brauchwarmwasser, womit den hohen Hygieneanforderungen (Legionellen) entsprochen werden kann. Zum Schutz vor Kalkablagerungen an Installationen und Geräten wird das Wasser durch eine Enthärtungsanlage aufbereitet.

Der Haupttechnikraum ist im EG geplant. Zusätzlich ist eine zweite Unterverteilungen im OG vorgesehen, um die Feinverteilung möglichst kurz zu halten. Die Installation der Elektroanlagen ist in Kabeltrassen geführt. Die LED-Lichtinstallationen in sämtlichen Nebenräumen-, Garderoben-, Durchgangsräumen sowie WC-Anlagen werden mit Präsenzmeldern ausgestattet. Terrassen- und Tribünenanlagen werden ab dem bestehenden Holztragwerk beleuchtet. Die Steuerung der Technik inklusive der Flutlichtanlage erfolgt über ein einfaches Gebäudeleitsystem. Die Akustikanlage ist für Notfallsignale und Durchsagen ausgelegt.

7. Ökologie und Biodiversität:

Mit der guten Erschliessung ist der Standort optimal für personenintensive Nutzungen geeignet. Auf grossflächige Versiegelungen mit Asphalt wird bewusst verzichtet. Mithilfe natürlicher Beschattung können «Hitzeinseln» verhindert werden. Die gesamte Anlage wird mit regional prägenden Baumarten punktuell bepflanzt. Bei Restflächen sind naturnahe Bepflanzung wie extensive Wiesen geplant. Durch diese Massnahmen wird die lokale Biodiversität gefördert.

8. Verkehr und Parkierung:

Der Standort Lerchenfeld Waldeck ist optimal durch den ÖV (Bus) und für den Langsamverkehr erschlossen. Auf dem Gelände stehen 50-100 gedeckte Veloabstellplätze zur Verfügung. Die Sportanlage wird für den motorisierten Individualverkehr über die bestehende Flugplatzstrasse erschlossen. Auf dem Areal werden 51 Parkplätze (davon 3 IV-Parkplätze) und 5 Parkplätze für Motorräder angeboten. Auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz stehen im Bedarfsfall (z. B. bei Anlässen) weitere Parkplätze zur Verfügung. Für grössere LKWs ist die Zufahrt über den geplanten Abfallsammelhof möglich. Es wird angestrebt, vier Ladestationen für E-Mobilität zu realisieren.

9. Finanzplanung:

Finanziert werden soll das Projekt zum Grossteil mittels vereinseigenen Mitteln, Fronarbeit, Gönnern und Sponsoren sowie mittels Unterstützungsbeiträgen in Form von Fremdkapital. Eine weitere Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Projektrealisierung ist das Einhalten der angezeigten Projektkosten. Der FC Lerchenfeld hat nur bescheidene Mittel für ein Projekt in dieser Grösse zur Verfügung und ist nicht in der Lage, zusätzliche Mittel, als die im Finanzplan angezeigten Mittel bereit zu stellen. Konkret ist dieser Betrag Gegenstand laufender Finanzplanung.

Annahmen:

Projektkosten bei kompletter Fremdarbeit	CHF ca. 5.0 Mio.
Anteil Sponsorenbetrag, Mitglieder darlehen	CHF ca. 2.0 Mio.
Anteil Fronarbeit, Re-use,	CHF ca. 200'000.-

Anteil Mieteinnahmen Clubrestaurant	CHF ca. 30'000.-/ Jahr
-------------------------------------	------------------------

Die Projektkosten werden komplett als Fremdarbeitsprojekt kalkuliert. Ein Reduktionsbetrag für Fronarbeit, Partizipation und Wiederverwendung wird situativ ermittelt. So kann der effektiv benötigte Finanzaufwand als Kostendach definiert werden.

Sind Sie dabei und werden Sie Projektpartner!
Kontakt unter:

Kocher Minder Architekten
Matthias Kocher (Präsident FC Lerchenfeld)
Bernstrasse 107a
3613 Steffisburg

Wir suchen:
Baumaterial, Materialspenden für re-use
Helferinnen und Helfer z.B ein Lernendenprojekt

Sponsoring :
Unterstützungsbeiträge mittels Mitgliederdarlehen
Diverse Fondsbeiträge

Projektpartner / Projektunterstützer Stand August 2024
GVB –Gebäudeversicherung des Kantons Bern
Stadt Thun
Energie Thun AG
Aktion «das grüne Trikot»
Sportfond
BEKB
Corwdfunding «I believe in you»
Kocher Minder Architekten GmbH
DTL Zenuni Gebäudetechnik GmbH
Sadriu Abdichtungs GmbH
MaKo Laser AG
Gimelli Engineering AG
Febatec GmbH
Baumat AG
Contec AG-Hunziker Elektro AG
Stauffer Metallbau AG
Zaugg Bau AG
Theiler Ingenieure AG
b02 Architekten

10. Zeitachse:

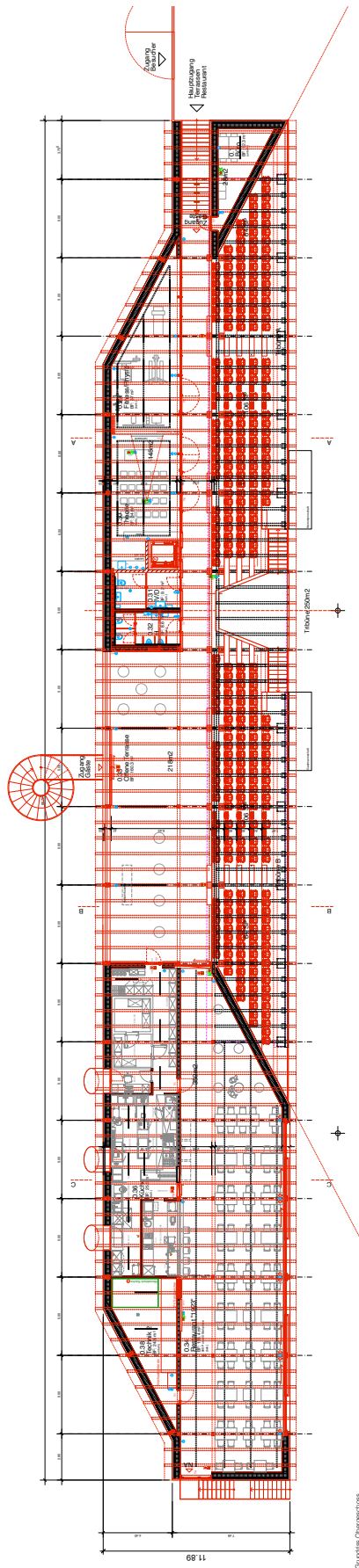
Dezember	2022	Fertigstellung Vorprojekt
Sommer	2024	Fertigstellung Kostenschätzung +/-20%
Herbst	2024	Festlegung Finanzierungsmöglichkeiten, Freigabe Planungskredit
Winter	2024	Projektfreigabe durch a.o. HV
Frühling	2025	Erstellen Bauprojekt und Kostenvoranschlag
Frühling	2025	Baueingabe
April – Dez	2025	Ausführungsplanung, Kostenoptimierung, Bauteilsuche
Feb – Dez	2026	Realisierung

11. Schlusswort:

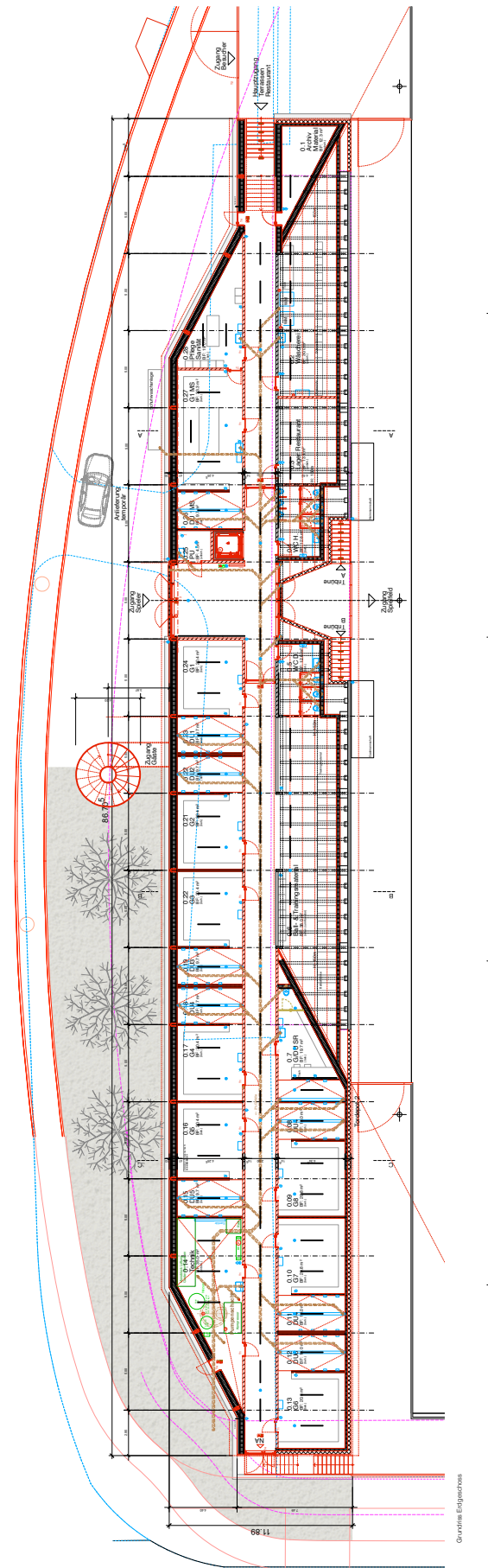
Das gesamte Projekt Stadiongebäude FC Lerchenfeld ist für den Fussballclub überlebenswichtig und für die Thuner Sportregion ein Gewinn. Mit dem Gebäude könnte bald eine bedeutende Sportstätte in der Region eine starke Aufwertung erfahren und als Vorzeigebau für öffentliche Nutzungen entstehen. Sofern ein Zusammenarbeitsmodell mit externen Investoren und dem FC Lerchenfeld zustande kommt, wäre das für alle ein Glücksfall. Die Sportstadt Thun gewinnt an Profil und die Zukunft des Vereins ist auf Jahre hinaus gesichert.

12. Planstand:

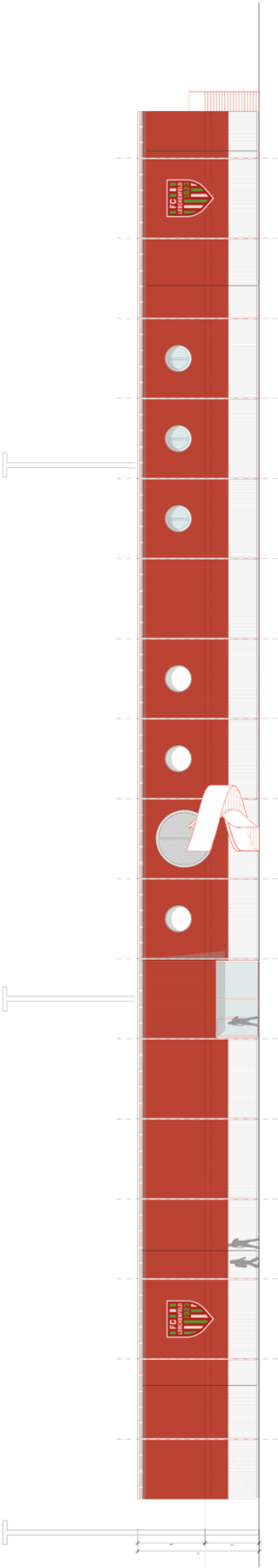
Grundriss Obergeschoss



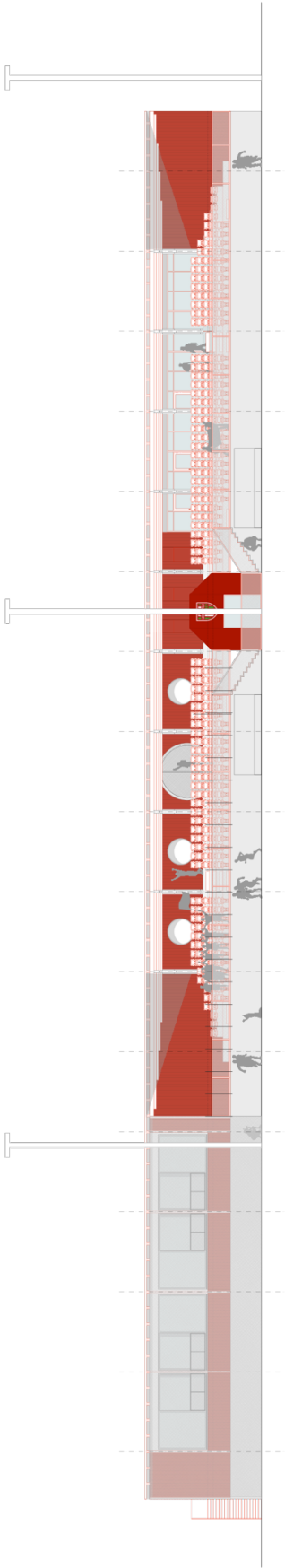
Grundriss Erdgeschoss



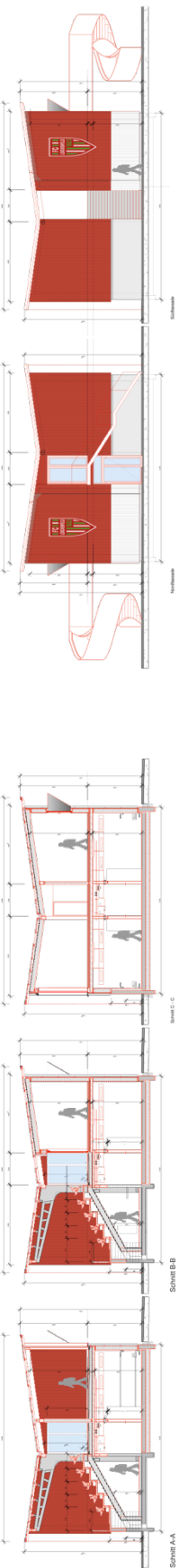
Fassade Ost



Fassade West



Nord und Süd



13. Die umgesetzte Kreislaufwirtschaft am Objekt
Ein Pilot und Leuchtturm in der Stadt Thun:

