

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion GB/JA! (Cristina Anliker-Mansour/Aline Trede, GB) vom 18. Oktober 2012: Hallenbad Muubeeri vor dem Abriss? Wie realistisch sind die Sanierungskosten von 36 Millionen? (2012.SR.000302)

In der Stadtratssitzung vom 13. Dezember 2012 wurde das folgende Postulat erheblich erklärt:

Das Hallenbad Muubeeri gehört zu den beliebtesten Hallenbädern in der Stadt Bern. Das Bad wird von den Bernerinnen und Bernern während des ganzen Tages rege benutzt und hat einen sehr hohen Auslastungsgrad, wie der beigelegten Statistik zu entnehmen ist. Seit der Veröffentlichung des Sport- und Bewegungskonzepts ist es allen klar: Das Hallenbad Muubeeri kann laut Konzept aus Kostengründen nicht saniert werden, da die Kosten für die Stadt Bern zu hoch sind. Die Sanierungskosten von 36 Millionen beruhen auf einer Kostenschätzung der StaBe. Das GB ist der Meinung, dass eine kostengünstigere Sanierung möglich sein könnte. Für dieses symbolträchtige und wichtige Hallenbad in der Stadt Bern verlangen wir eine fundiertere Entscheidungsgrundlage. Wir können und wollen hier nicht auf Grund einer einzigen geschätzten Zahl, von der wir keine Ahnung haben, wie sie zustande gekommen ist, über die Zukunft (oder besser: das Ende) des Muubeeri entscheiden.

Daher bitten wir den Gemeinderat folgendes zu prüfen:

1. Die Schätzung von StaBe soll erläutert werden. Es sollen die einzelnen Kostenpunkte aufgelistet und plausibilisiert werden.
2. Es ist eine stufengerechte vergleichende Kostenschätzung einzuholen, im Sinne einer externen Expertenmeinung.

Begründung der Dringlichkeit

Gemäss Legislaturrichtlinien 2009-2012 soll der Bau einer 50-m-Schwimmhalle das Muubeeri ersetzen. Der Entscheid über den Erhalt Ja oder Nein muss auf solider Basis gefällt werden und zwar so schnell wie möglich, da die Hallenbadplanung vorangetrieben werden muss. Es darf nicht sein, dass ein Entscheid auf einer Kostenschätzung beruht, welche nur ungefähr stimmt und nicht detailliert durchgerechnet wurde.

Bern, 18. Oktober 2012

Dringliches Postulat Fraktion GB/JA! (Cristina Anliker-Mansour/Aline Trede, GB): Judith Gasser, Hasim Sancar, Lea Bill, Christine Michel, Monika Hächler, Esther Oester, Stéphanie Penher, Rahel Ruch, Peter Wasserfallen, Rolf Zbinden, Luzius Theiler, Regula Fischer

Bericht des Gemeinderats

Auf das Hallenbad Hirschengraben soll nach dem Bau einer 50m Schwimmhalle verzichtet werden. Seit der Gemeinderat dies im Rahmen der Verabschiedung des Sport- und Bewegungskonzepts der Stadt Bern im Februar 2011 beschlossen hat, wurden für das Hallenbad Hirschengraben verschiedene Nutzungsszenarien untersucht. Ausgehend vom Basisszenario des öffentlichen Hallenbades wurden vier Nutzungen mit Wasser (öffentliches Hallenbad mit Wellness/Fitness; Kurs- und Ausbildungsbad mit Wellness/Fitness; Club-Wassernutzung mit Wellness/Fitness; Wassernutzung Gesundheit/Therapie), eine Sportnutzung ohne Wasser mit Fitness/Sauna sowie eine reine Dienstleistungs- und Büronutzung und eine reine Wohnnutzung geprüft. Die in Zusammenarbeit mit Wü-

est & Partner und weiteren Fachplanern erarbeitete Analyse liess einzig die Sportnutzung ohne Wasser als knapp rentabel erscheinen. Die Gründe dafür liegen einerseits in den hohen Betriebs- und Unterhaltskosten der Wassernutzungen und sind andererseits in der spezifischen Struktur des Gebäudes zu suchen, die für jede zukünftige Nutzung grosse Investitionen erfordert.

Als Ergänzung zu diesen Szenarien wurde auch die Hypothese eines Ersatzneubaus geprüft. Bei einem Ersatz des bestehenden Gebäudes durch ein städtebaulich vertretbares Volumen könnte eine vernünftige Wirtschaftlichkeit sowohl für Dienstleistungs- und Büronutzung als auch für gemischte Wohnnutzungen erzielt werden. Ein solcher Ersatzbau könnte aber nur unter zwei Bedingungen umgesetzt werden:

1. Entlassung des Gebäudes aus dem kantonalen Inventar der Denkmalpflege (Kompetenz liegt beim Kanton Bern).
2. Anpassung des Zonenplans (innerhalb der heute vorgegebenen offenen Bauweise müssten Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden, was einen sinnvollen Neubau verunmöglicht).

Ein wirtschaftlicher Ersatzneubau ist mit Blick auf diese beiden Hürden nicht undenkbar, aber wenig realistisch. Aus diesem Grund wurden die Ersatzneubauhypothesen verworfen.

Die längerfristige Zukunft des Hallenbads Hirschengraben ist nach wie vor ungewiss. Im Dezember 2013 stimmte der Gemeinderat jedoch einem Kredit in der Höhe von 2,15 Mio. Franken für Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs des Hallenbads zu. Damit werden Teile der Schwimmbadtechnik gezielt erneuert werden. So sollen zwei Fernwärme-Umformer für Brauchwasser und Badewasser, zwei Brauchwarmwasserspeicher sowie die Filtersysteme und -anlagen für die Badewasseraufbereitung ersetzt werden. Durch diese Massnahmen können die grössten technischen Ausfallrisiken für die nächsten Jahre beseitigt und der Betrieb voraussichtlich bis zur Eröffnung einer 50m Schwimmhalle aufrechterhalten werden. Damit besteht auch die nötige Zeit, die verschiedenen Optionen für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft Maulbeerstrasse 14 vertieft zu prüfen. Die Weiternutzung als städtisch betriebenes Hallenbad verfolgt der Gemeinderat allerdings gemäss seinem Beschluss von 2011 nach wie vor nicht. Da eine umfassende Sanierung nach wie vor nicht geplant ist, hält der Gemeinderat daran fest, dass eine kostenintensive Projektstudie zur Präzisierung der geschätzten Sanierungskosten von über 30 Mio. Franken derzeit keinen Sinn macht.

Der Gemeinderat verweist auf seine Ausführungen vom 5. Dezember 2012 betreffend die Kostenschätzung der StaBe.

Die im August 2007 (Baukostenindex Espace Mittelland April 2007 = 95.5 Punkte) durch die StaBe auf Basis der Zustandsanalyse und interner Erfahrungszahlen erarbeitete Grobkostenschätzung zur Sanierung des Hallenbads Hirschengraben beziffert die Anlagekosten für eine Gesamtsanierung auf 36,4 Mio. Franken (inklusive Reserven) bei einer Genauigkeit von +/- 25 %. Diese Zahl wurde im Rahmen der verschiedenen Konzeptdarstellungen für die Eis- und Wasseranlagen der Stadt kommuniziert und fand auch Eingang in das Sport- und Bewegungskonzept des Gemeinderats. Auf den heutigen Indexstand hochgerechnet, entspricht dies geschätzten Anlagekosten von 38,6 Mio. Franken bei einer Genauigkeit von +/- 25 % (Oktober 2013, 101.3 Punkte). Dies entspricht einem Kostenrahmen von 28,9 bis 48,3 Mio. Franken.

Im Weiteren liegen für das Objekt zwei detaillierte bauliche Zustandsanalysen vor:

- Zustandsanalyse Bau vom 21. April 2008 der Urech Architekten und
- Zustandserhebung Tragkonstruktion vom 15. November 2009 der B+S Ingenieure.

Beide Berichte sind auf www.bern.ch/stadtverwaltung/fpi/lgv/hallenbad-hirschengraben-muubeeri aufgeschaltet.

Die betrieblichen Mängel machen eine reine Sanierung des Bestands unmöglich. Ohne die Erfüllung der heute gültigen technischen und betrieblichen Vorgaben und Normen wird eine Baubewilligung nicht erhältlich sein. In Absprache mit der Denkmalpflege müsste daher die mögliche Eindringtiefe in den heutigen Bau definiert und anhand eines entsprechenden Nutzungskonzepts eine Vorprojektstudie erarbeitet werden. Zur Erarbeitung einer detaillierten Kostenberechnung wurde ein auf Bauökonomie spezialisiertes Büro angefragt. Dieses wollte jedoch ohne konkretes Sanierungskonzept in Form einer Vorprojektstudie keine Kostenberechnungen durchführen.

Als Alternative zur aufwändigen und entsprechend kostenintensiven Erarbeitung einer Vorprojektstudie wurde beschlossen, die vorhandene Kostenschätzung anhand des Vergleichsobjekts Hallenbad City, Zürich (Sanierung durch ernst niklaus fausch architekten, Zürich) zu plausibilisieren.

Vergleichbare Aspekte zwischen Hallenbad City und Hallenbad Hirschengraben

Beide Badeanlagen entstanden an zentraler innerstädtischer Lage in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts im Stil der Moderne. Entsprechend ihrer architekturhistorischen Bedeutung stehen sie unter Denkmalschutz. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde mit - aus heutiger Sicht - wenig sensiblen Sanierungseingriffen die architektonische Qualität stark beeinträchtigt.

Der bauliche Zustand machte in Zürich eine Gesamtsanierung mit Anpassungen im Betriebskonzept und Nutzungsangebot zwingend. Dies wird auch in Bern der Fall sein. Die gesamte Gebäudetechnik ist auszuwechseln. Die Gebäudehülle ist den aktuellen energetischen Anforderungen anzupassen. Die heutigen Vorschriften betreffend Hindernisfreiheit, Sicherheit, Statik, Fluchtwege und Brandschutz sind zwingend einzuhalten.

Unterschiedliche Aspekte

Das Hallenbad City in Zürich wurde als repräsentativer Solitärbau auf einem freien Areal erstellt, wobei ursprünglich ein zusätzliches Freibad geplant war. Es beinhaltet ein 50 Meter Becken sowie Gymnastikräume. Die Grundrisse sind klar strukturiert, die Raumabfolgen übersichtlich und logisch organisiert.

Das Hallenbad Hirschengraben hingegen ist innerhalb einer Blockrandbebauung in beengten räumlichen Verhältnissen entstanden und wurde in Etappen erstellt. Das Hauptbecken misst 25 Meter. Der Gebäudekomplex umfasst zusätzlich Bürogeschosse und Wohnungen, die über den Hallenbadeingang erschlossen werden. Klare bauliche Strukturen sind im Gebäudeinnern nur in Ansätzen spürbar. Die innere Organisation ist äusserst komplex und unübersichtlich.

Vergleichbarkeit der Sanierungskosten für das Hallenbad City und der Grobkostenschätzung für das Hallenbad Hirschengraben

Die zur praktisch abgeschlossenen Sanierung des Hallenbads City zur Verfügung gestellten Zahlen beziehen sich auf ein bei ca. 41 Mio. Franken weitgehend abgerechnetes Projekt. Die Preise entstanden unter Konkurrenzausschreibung.

Aufgrund der Lage als Solitärbau ist das Hallenbad City in Zürich rundum zugänglich. Baustellenzufahrt und Baustelleninstallation konnten relativ einfach realisiert werden. Die beengte innerstädtische Lage des Hallenbads Hirschengraben erfordert hingegen sehr aufwändige Massnahmen zur Baustelleninstallation wie beispielsweise die Erstellung einer temporären Plattform über der Schwimmhalle.

Die grosszügigen Gebäudestrukturen des Hallenbads City auch in den Bereichen der Technikräume sowie deren relativ gute Zugänglichkeit erleichterten den Ersatz der technischen Anlagen. Die Raumstrukturen im Hallenbad Hirschengraben sind insgesamt viel kleinteiliger. Aus diesem Grund sind höhere Aufwendungen bei einer Sanierung zu erwarten.

In Zürich waren keine grundsätzlichen statischen Mängel an der Konstruktion mit entsprechenden Eingriffen in die Primärstruktur zu beheben. Erdbebenertüchtigungsmassnahmen waren ebenfalls keine nötig. Die bekannten statischen Defizite des Hallenbads Hirschengraben müssen im Rahmen einer Gesamtanierung definitiv behoben werden. Hierzu sind umfangreiche Eingriffe in die statische Struktur zu erwarten.

Ein grosser Teil der Fenster wurde in Zürich 1999 ausgewechselt und brauchte nicht ersetzt zu werden. Im Hallenbad Hirschengraben ist die gesamte Gebäudehülle an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Flächenspezifische Kennwerte

Der Vergleich der Flächenkennwerte der Kostenschätzung von 2007 für das Hallenbad Hirschengraben (ohne Reserven) und der provisorischen Abrechnung Hallenbad City (aufgelöste Reserven) ergibt das folgende Bild:

	Hallenbad Hirschengraben, Bern	Hallenbad City, Zürich
Kostenschätzung Hirschengraben	32 Mio. Franken (indexiert 34 Mio. Franken)	
Kostengenauigkeit +/- 25 % Hirschengraben	40 Mio. Franken respektive 24 Mio. Franken (indexiert 48 resp. 29 Mio. Franken)	
Provisorische Bauabrechnung Hallenbad City		41 Mio. Franken
Kosten pro m ² Gebäudefläche	Fr. 7 417.00 (indexiert Fr. 7 867.50)	Fr. 4 029.00
Kosten pro m ² Gebäudefläche + / - 25 % Hirschengraben	Fr. 9 272.00 respektive Fr. 5 563.00 (indexiert Fr. 9 835.00 resp. Fr. 5 901.00)	

Im Hallenbad Hirschengraben führt die enge räumliche Situation zu erheblichen Aufwendungen bei der Baustelleninstallation. Die komplexe Baustruktur verlangt umfassende Eingriffe in den Rohbau, um gute Betriebsabläufe und eine behindertengerechte Erschliessung zu garantieren. Die ungenügende Baustatik muss ebenfalls mit massiven Eingriffen den heutigen Anforderungen angepasst werden. Aus energietechnischen Gründen muss die gesamte Gebäudeoberfläche (Fassade, Dach, Fenster) an heutige Normen angepasst werden. Aus diesen Gründen ist beim Hallenbad Hirschengraben mit klar höheren flächenspezifischen Aufwendungen als beim Hallenbad City zu rechnen.

Bern, 19. März 2014

Der Gemeinderat