

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Sanierung Freibad Weyermannshaus; Erhöhung Projektierungskredit und Baukredit Sanierung Garderobengebäude

1. Worum es geht

Die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus wurde 1958 durch den Architekten Hans Beyeler erbaut und 1971 zur heutigen Anlage erweitert. Die Anlage umfasst ein Freibad, eine Kunsteisbahn mit einem Freilauf- und einem Eishockeyfeld, ein Hallenbad, ein Restaurant und Garderoben sowie Infrastrukturen für Wasser- und Eistechnik. Die gesamte Anlage ist in die Jahre gekommen und muss in den kommenden Jahren gesamthaft saniert werden.

Die Gesamtsanierung der Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus wurde in zwei Teilprojekte gegliedert. Der Projektierungskredit für die Erneuerung der Kunsteisbahn und des Hallenbads wurde im Herbst 2018 vom Stadtrat bewilligt. Ein entsprechender Wettbewerb wird im Jahr 2019 durchgeführt.

Da sich das Freibadbecken jedoch in einem sehr schlechten Zustand befindet, nicht den gültigen Gewässerschutzvorschriften entspricht und somit die Auflagen der Behörden nicht erfüllt, muss die Sanierung des Beckens vorgezogen werden. Ausserdem soll auch die Sanierung der Garderobe Süd vorgezogen und ein entsprechendes Projekt geplant werden. Eine Koordination mit dem Gesamtsanierungsprojekt ist gewährleistet.

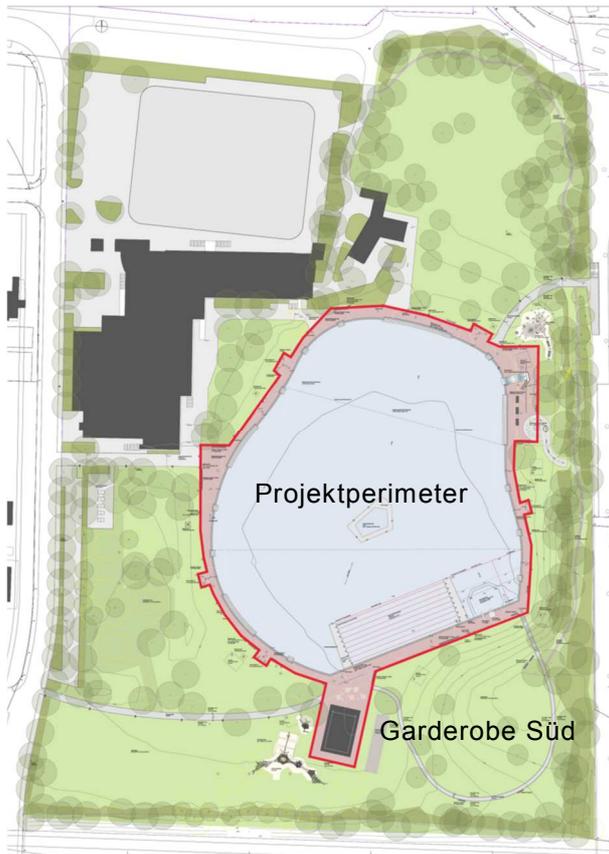
Für die Projektierung bis und mit Ausschreibung der Sanierung des Freibads sowie Bauleistungen für die vorgezogene Sanierung des Garderobengebäudes wird dem Stadtrat eine Krediterhöhung von 1,5 Mio. Franken um 2,55 Mio. Franken auf 4,05 Mio. Franken beantragt. Darin enthalten sind die Projektierungskrediterhöhung in der Höhe von 1,3 Mio. Franken sowie der Baukredit für die vorgezogene Garderobensanierung in der Höhe von 1,25 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

Die Sport- und Freizeitanlage Weyermannshaus ist für die Bevölkerung von Bern und vor allem für die angrenzenden Quartiere von grosser Bedeutung. Das Gelände des Freibads dient ausserhalb der Badesaison als Park- und Freizeitanlage und ist ein wichtiger Naherholungsraum. Mit den laufenden Planungsarbeiten im Rahmen des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Weyermannshaus wird sich diese Bedeutung in Zukunft noch verstärken.

Das Freibad zählt mit seiner grossen, seeartigen Wasserfläche von knapp 15 500 m² und einem Wasservolumen von rund 25 000 m³ zu den grössten Freibädern Europas. Das Bassin wird seit dem Bau 1958 mit Grundwasser versorgt. Da ein grosser Teil des zugeführten Wassers in den Boden versickerte, wurde 1971 eine grossflächige Abdichtung erstellt. Trotzdem fliesst weiterhin ungefiltertes Wasser in den Untergrund. Von den täglich rund 2 000 m³ zugeführten und chlorierten Wassers gehen rund 300 bis 600 m³ durch Versickerung, Verdunstung und Austragung durch Badegäste verloren, der Rest wird ungereinigt in den Wohlensee abgeleitet.

Die Chlorierung erfolgt «von Hand». Eine kontrollierte Wasseraufbereitung fehlt vollständig. Der heutige Zustand entspricht damit nicht den gültigen Gewässerschutzvorschriften. Das Freibad muss dringend saniert werden, um die Auflagen der Behörden wieder erfüllen zu können. Das Projekt wurde deshalb der Erneuerung der Kunsteisbahn und des Hallenbads vorgezogen. Das vorgezogene Projekt Sanierung Freibad Weyermannshaus umfasst die Sanierung des Freibadbeckens mit der dazugehörigen Wasseraufbereitung und die Sanierung des Garderobengebäudes Süd.



Rot markiert ist der Perimeter des vorliegenden Projekts.

Die Erneuerung der Kunsteisbahn und des Hallenbads sowie die Umgebung wird als separates Projekt geführt (2013.GR.000373 bzw. PB10-068) und eng mit dem vorliegenden Projekt Sanierung Freibad geplant. Hallenbad und Kunsteisbahn sollen voraussichtlich 2022 bis 2025 erneuert werden.

3. Sanierungsvarianten

Stadtbauten Bern hat 2012 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, deren Resultat in vier Varianten aufzeigte, wie das Becken saniert oder ersetzt werden kann und die ungefähren Investitions- und Betriebskosten dieser Massnahmen bezifferte. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat im Juni 2013 beschlossen, dass die Wasseraufbereitung zukünftig mit einem naturnahen System betrieben werden soll.

Basierend auf diesem Beschluss erarbeiteten die beauftragten Planerinnen und Planer ein Konzept zur Umsetzung der naturnahen Wasseraufbereitung. Im Oktober 2017 wurde ein entsprechendes Vorprojekt mit Kostenschätzung fertiggestellt. Die Kostenschätzung wies Anlagekosten von rund 43 Mio. Franken aus und war damit wesentlich höher als die in der Investitionsplanung vorgesehenen 24,8 Mio. Franken. Gründe dafür waren vor allem die aufwändigere Technik wegen des riesigen Beckens sowie die sanierungsbedürftigen bestehenden Werkleitungen.

Aufgrund der hohen Investitionskosten und weil die tägliche Umwälzung des enormen Wasservolumens einen hohen Energieverbrauch mit Kosten von rund Fr. 75 000.00 pro Jahr verursacht hätte, musste der Entscheid zur Wasseraufbereitung noch einmal hinterfragt werden. Aus diesem Grund wurden nochmals alternative Systeme geprüft und mit dem Kanton als Bewilligungsbehörde abgesprochen.

Dieser Variantenvergleich zeigte auf, dass die Dimensionen des Freibadbeckens Weyermannshaus unverhältnismässig hohe Investitions- und Betriebskosten generieren, soll die Sanierung und der Betrieb von Becken und Wasseraufbereitung nach Norm erfolgen. Die für öffentliche Bäder gültige SIA-Norm 385/9 «Wasser und Wasseraufbereitungsanlagen in Gemeinschaftsbädern» wurde für den Bau und Betrieb klassischer Schwimmbäder von herkömmlicher Beckengrösse und einer maximalen Länge von 50 Metern erstellt. Das Freibad Weyermannshaus ist jedoch rund zehn Mal so gross wie ein klassisches Schwimmbad und daher nur teilweise sinnvoll in diese Norm einzupassen. Die vorliegende Variante «Minimalsanierung» wurde in Absprache mit dem Kantonalen Laboratorium Bern als Bewilligungsbehörde entwickelt. Das Kantonale Laboratorium ist eine Amtsstelle der Gesundheits- und Fürsorgedirektion des Kantons Bern und vollzieht das Bundesgesetz über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände sowie die kantonalen Vorgaben zum Lebensmittelgesetz. Der amtlichen Kontrolle unterstehen auch die öffentlichen Schwimmbäder.

In einem Brief vom 29. August 2018 hat das Kantonale Laboratorium Stellung zur geplanten Variante «Minimalsanierung» genommen. Laut diesem ist eine Sanierung des bestehenden Systems mit Grundwasserspeisung mit den vorgeschlagenen Massnahmen (mehr Einlassdüsen, Mess-/Regelanlage für Chlorierung) möglich. Auf diese Weise wird zukünftig der Abfluss von chloriertem Wasser unterbunden. Für eine abschliessende Bewilligung müssen weitere Unterlagen durch das Planungsteam erarbeitet werden. Zudem soll ein durch den Betrieb einzuführendes Selbstkontrollkonzept, abgestimmt auf die besonderen Gegebenheiten des Weyerli, den Einsatz von Chemie für die Wasserqualität optimieren.

Im März 2018 beschloss der Gemeinderat, die Variante «Minimalsanierung» weiter zu verfolgen. Das im Oktober 2017 erarbeitete Vorprojekt mit der natürlichen Wasseraufbereitung muss nun dementsprechend überarbeitet werden.

In Absprache mit dem Sportamt und der Eigentümerin soll zudem die Sanierung der Garderobe Süd vorgezogen werden, weil das Angebot an Garderoben für die Besucher des Freibads allgemein nicht mehr dem heutigen Standard entspricht.

4. Das Projekt

a. Beckensanierung

Das undichte Becken wird saniert und mit einer Schwimmbad-Folie abgedichtet. Die umlaufende Überlaufrinne bleibt bestehen, ebenso die Treppenanlagen und das «Inseli» im Zentrum des Beckens. Ein neues Wasserspiel und eine Breitrutsche machen die Anlage für die Kinder attraktiver. Die Notbeleuchtung und Alarmierung wird erneuert. Um die Sicherheit zu gewährleisten, wird das Becken während dem Winterhalbjahr mit einem umlaufenden Geländer umschlossen. Die bestehenden Kanalisationsleitungen innerhalb des Projektperimeters werden wo nötig saniert. Mit der Sanierung des Beckens werden auch die nötigen Anschlüsse und Leitungen erstellt, damit die Kühlung der Kältemaschinen der Kunsteisbahn bereits ab 2021 mit Wasser aus dem Becken erfolgen kann. Heute erfolgt dies mit grossen Mengen an Grundwasser. Damit kann rund 40 Prozent des jährlichen Grundwasserverbrauchs eingespart werden.

b. Wasseraufbereitung

Das sanierte Becken soll wie bis anhin mit Grundwasser aus der Grundwasserfassung unter dem alten Hauptgebäude gespiesen werden. Neu wird die Chlorierung jedoch automatisiert und überwacht, damit der Chlorgehalt im Becken besser gesteuert werden kann. Durch neue Einlassdüsen als Ersatz der bestehenden, zum Teil verstopften Einlässe soll die Verteilung des Frischwassers im Becken optimiert werden. Das über die bestehende Überlaufrinne abfliessende Badewasser wird neu mit einem Aktivkohlefilter entchlort, bevor es in den Wohlensee fliesst. Die Wasseraufbereitung wird im Garderobengebäude beim Osteingang untergebracht. Rund drei Viertel der Fläche wird durch diese belegt, die übrigbleibenden Garderoben werden gleichzeitig saniert.

c. Vorgezogene Garderobensanierung

Das denkmalgeschützte Garderobengebäude Süd wurde zur Baderöffnung 1958 gebaut und ist das einzige noch bestehende von ursprünglich drei identischen Gebäuden der Anlage. Die Gebäudehülle, die Bodenplatte und der Innenausbau sind sanierungsbedürftig. Das Gebäude ist heute nicht an der Kanalisation angeschlossen, ausserdem soll das heutige Container-Provisorium «Fritten-Bude», das sich neben den Garderoben befindet, entfernt und im Gebäude am Standort des ursprünglichen Kiosks integriert werden. Da die verschiedenen Garderoben- und Sanitärräume des Freibads veraltet sind, soll die Sanierung dieses Garderobengebäudes vorgezogen werden, damit sanierte Garderoben zur Verfügung stehen, wenn im Projekt Erneuerung Kunsteisbahn und Hallenbad Weyermannshaus die anderen Garderoben saniert werden. Dies entspricht auch dem Wunsch des Quartiers.

Das Gebäude soll gesamthaft saniert werden. Die Bodenplatte ist aufgrund von Konstruktionsmängeln statisch geschwächt und muss verstärkt werden. Das Abwasser muss an die Kanalisation angeschlossen werden, heute läuft dieses in eine Klärgrube.

Die Fassaden werden saniert, das Dach soll neu eingedeckt werden. Die Installation einer Photovoltaikanlage und/oder einer solaren Warmwasseranlage wird geprüft und wenn möglich umgesetzt. Der Innenausbau wird erneuert und angepasst, ausserdem wird im Bereich des ursprünglichen Kiosks der Ersatz für das Containerprovisorium mit der «Frittenbude» eingebaut. Der für die vorgezogene Sanierung benötigte Projektierungs- und Baukredit ist im vorliegenden Antrag enthalten (s. Ziffer 6.b). Die Sanierungsmassnahmen sind für 2020 bis 2021 vorgesehen.

Die Veloparkiersituation für die Badegäste des Weyerlis wird im Rahmen des Teilprojekts «Erneuerung Kunsteisbahn und Hallenbad» überprüft. Akut liegt kein Handlungsbedarf vor.

Die Sanierung der Garderobe Ost soll im Zuge der Erneuerung der Kunsteisbahn und des Hallenbads umgesetzt werden, da noch unklar ist, ob die Garderobe am heutigen Standort verbleibt.



Garderobengebäude Süd

5. Nutzen des Geschäfts

Nur mit einer Sanierung wird das Weyerli in Zukunft noch eine Betriebsgenehmigung des kantonalen Labors erhalten.

Die Abdichtung des Beckens verhindert zukünftig, dass chloriertes Wasser versickern und ins Grundwasser gelangen kann. Dank dem Aktivkohlefilter kann zukünftig dem Abwasser aus dem Becken das Chlor wieder entzogen werden. Zudem wird der Wasserverbrauch für das Freibad um 50 000 bis 100 000 m³ pro Saison gesenkt. Viel wesentlicher ist jedoch die Einsparung an Grundwasser für die Kühlung der Kältemaschinen der Kunsteisbahn. Neu wird während der Wintersaison mit dem Wasser aus dem Schwimmbecken gekühlt. Damit können jährlich rund 250 000 bis 300 000 m³ Grundwasser eingespart werden. Ausserdem können die Sicherheitsmassnahmen für das Winterhalbjahr (Absperren des Beckens) dank der baulichen Massnahmen zukünftig einfacher umgesetzt werden.

Die Chlorierung des Badewassers wird mit moderner Technik automatisiert und verbessert. So kann der Chlorgehalt im Wasser gesteuert und mit den zusätzlichen Einspritzdüsen präziser im Schwimmbecken verteilt werden. Die Besucherinnen und Besucher profitieren von einer besseren Wasserqualität und mit der Rutschbahn und dem Wasserspielbereich wird die Anlage für Familien und Kinder noch attraktiver.

Die verschiedenen Garderoben- und Sanitärräume des Freibads Weyermannshaus sind veraltet. Mit der vorgezogenen Sanierung des denkmalgeschützten Garderobengebäudes kann den Nutzenden eine zeitgemässe und der Anlage würdige Garderobe zu Verfügung gestellt werden.

6. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinderat beantragt für die Projekt- und Ausführungsvorbereitungsphase sowie die Sanierung des Garderobengebäudes Süd eine Krediterhöhung von 1,5 Mio. Franken um 2,55 Mio. Franken auf 4,05 Mio. Franken. Dieser ist aufgeteilt in eine Projektierungskrediterhöhung von 1,3 Mio. Franken und einen Baukredit von 1,25 Mio. Franken. Beide Beträge sind später in den Gesamtbaukredit integriert.

a. Projektierungskrediterhöhung

Mit Verwaltungsratsbeschluss Nr. 43 von Stadtbauten Bern vom 30. Juli 2013 wurde ein Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken bewilligt. Damit das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, die Ausschreibung sowie die Ausführungsvorbereitung des Projekts bis zum Baukredit unterbruchlos erarbeitet werden kann, ist eine Erhöhung des bestehenden Projektierungskredits nötig. Dieser ermöglicht das nahtlose Planen des Bauprojekts und der Ausschreibung sowie das Erarbeiten der Ausführungsplanung.

Für die Projektierungskrediterhöhung ergibt sich die nachfolgende Kostenaufteilung:

Bestandsaufnahmen (Grundleitungen, Sondierungen etc.)	Fr.	80 000.00
Honorare (Architekt und Fachplaner bis und mit Ausschreibung)	Fr.	1 000 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr.	150 000.00
Reserve	Fr.	70 000.00
Projektierungskrediterhöhung	Fr.	1 300 000.00

Total Projektierungskredit neu	Fr.	2 800 000.00
---------------------------------------	------------	---------------------

Kapitalfolgekosten Projektierungskredit

Der Projektierungskredit wird später in den Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten.

b. Baukredit vorgezogene Garderobensanierung

Für den Baukredit für die vorgezogene Garderobensanierung ergibt sich die nachfolgende Kostenaufteilung.

KP 1	Vorbereitungsarbeiten.	Fr.	50 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	800 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	30 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	30 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Bauherrenleistungen und Reserven	Fr.	200 000.00
Total	Anlagekosten Garderobengebäude	Fr.	1 110 000.00
	Genauigkeit Kostenvoranschlag (Kostendachzuschlag) 15 % BKP 1-4, 9	Fr.	140 000.00
Total	Baukredit Garderobengebäude	Fr.	1 250 000.00

Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2018: 99.5 Punkte, MwSt. inbegriffen

Kapitalfolgekosten Baukredit vorgezogene Garderobensanierung

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 %. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	1 250 000.00	1 200 000.00	1 150 000.00	50 000.00
Abschreibung 4 %	50 000.00	50 000.00	50 000.00	50 000.00
Zins 1.43 %	17 875.00	17 160.00	16 445.00	715.00
Kapitalfolgekosten	67 875.00	67 160.00	66 445.00	50 715.00

Wird der Kreditantrag abgelehnt sind die aufgelaufenen Projektierungskosten vollständig als ausserplanmässige Abschreibungen der Erfolgsrechnung des Bestellers zu belasten. Diese Kosten sind im Globalbudget nicht enthalten.

Raum- und Nebenkosten für Garderobengebäude

Die jährlichen Objektkosten wurden per 1. Januar 2019 gem. Richtlinien Raumkosten & Standards nach den in den Jahren 2019 bis 2023 durchschnittlich erwarteten Plankosten berechnet. Somit sind die aus dem Bauprojekt resultierenden wiederkehrenden Amortisations- und Gebäudekosten bereits berücksichtigt. Eine Anpassung der Objektkosten wird bei einer allfälligen Erhöhung des Wiederbeschaffungswerts wiederum mit der Neuberechnung der Raumkosten voraussichtlich per 1. Januar 2024 erfolgen.

c. Anlagekosten

Die Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 20\%$ wurde anhand der Kennwerte des Vorprojekts und von Kennzahlen aus vergleichbaren, realisierten Projekten ermittelt. Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbescrieb (Grobkostenschätzung, Kosten für Projektierung und Bau enthalten) betragen 21 Millionen Franken. Der Baukredit für die vorgezogene Sanierung des Garderobengebäudes Süd ist in den geschätzten Anlagekosten eingerechnet.

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten.	Fr.	700 000.00
BKP 2	Gebäude (Garderobengebäude Süd)	Fr.	800 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	13 500 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	3 900 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inkl. Bauherrenleistungen und Reserven)	Fr.	2 350 000.00
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	0.00
Total	Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)	Fr.	21 250 000.00

Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2018: 99.5 Punkte, MwSt. inbegriffen

7. Spezialfinanzierung

Das Projekt Sanierung Freibad Weyermannshaus ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Investitionen in Eis- und Wasseranlagen mit einem ökologischen Nutzen enthalten. Somit ist das Projekt für eine entsprechende Entnahme berechtigt. Da die Höhe der Begünstigung im Reglement vom ökologischen Nutzen abhängig gemacht wurde, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden, wie hoch der Beitrag aus der Spezialfinanzierung zur Deckung der künftigen Abschreibungen sein wird. Dieser kann erst bei Vorliegen des Antrags zur Realisierung konkretisiert werden, wenn eine detailliertere Planung vorliegt.

8. Voraussichtliche Termine

Die vorgezogenen Arbeiten am Garderobengebäude Süd sind für 2020/2021 vorgesehen.

Für die Gesamtsanierung des Freibads sind folgende Termine geplant:

Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	3. Quartal 2019
Baukredit Volksabstimmung	3. Quartal 2020
Baubeginn	4. Quartal 2020
Bauende	2. Quartal 2022

Die Inbetriebnahme ist für die Freibadsaison 2022 geplant.

9. Fakultatives Referendum

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Sanierung Freibad Weyermannshaus; Erhöhung Projektierungskredit und Baukredit Sanierung Garderoben Süd
2. Der Stadtrat beauftragt die Präsidialdirektion, die notwendigen Planungsarbeiten zur Realisierung Sanierung Freibad Weyermannshaus weiterzuführen und genehmigt eine Erhöhung des Projektierungskredits von 1,5 Mio. Franken um 1,3 Mio. Franken auf 2,8 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB12-005. Der Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Stadtrat genehmigt den Baukredit von 1,25 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto PB12-005 für die vorgezogene Sanierung des Garderobengebäudes Süd. Der vorgezogene Baukredit ist später in den Gesamtbaukredit aufzunehmen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 13. März 2019

Der Gemeinderat