

Postulat Fraktion GLP (Daniel Imthurn, GLP): Vision eines Stadtbades über den Dächern von Bern

Der ausführliche Bericht des Gemeinderates vom 27. Februar 2013 zum Postulat Fraktion FDP „Abgabe des Muuberi an Private zur Erhaltung des Hallenbades im Stadtzentrum“ hat gezeigt, dass längerfristig ein Weiterbetrieb eines Hallenbades im gegenwärtig bestehenden Bauwerk unrealistisch teuer wird. Die Aufwendungen für die Sanierung und den Betrieb sind zu hoch, der Gemeinderat will das Bad unter diesen Umständen nicht mehr weiter betreiben. Angesichts der finanziellen Aussichten der Stadt und im Hinblick auf den geplanten Bau einer Schwimmhalle, die die ausgewiesenen Bedürfnissen der Stadtbevölkerung nach zusätzlicher Wasserfläche sehr viel besser erfüllen kann, ist dieser Entscheid nachvollziehbar. Auch die Abgabe an Private ist unter diesen Voraussetzungen nicht vorteilhaft. Somit besteht die nahe Gefahr, dass genau jene Vorschriften, welche den Erhalt von Bau und Betrieb des Muuberi in der bisherigen Form bewahren wollen, deren Fortbestand am Meisten gefährden!

Um für diese absurde Situation eine Lösung finden zu können, bitten wir den Gemeinderat, zu prüfen, ob an der Stelle des bisherigen Gebäudes nicht ein Neubau (mit ganz oder teilweise Abriss des bestehenden Gebäudes) mit Aufstockung von Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Wohnnutzung unter gleichzeitigem (Weiter-)Betrieb eines Bades im bisherigen Ausmass baulich und technisch möglich wäre und wirtschaftlich betrieben werden könnte. Ausgerechnet diese Variante war leider nicht Gegenstand der bisherigen Abklärungen des Gemeinderates. Aus Sicht der Fraktion GLP stellt die Vision, an diesem zentralen, ruhigen und verkehrstechnisch optimal gelegenen Ort eine Überbauung mit Wohn- und Dienstleistungsnutzung, verbunden mit dem Betrieb eines Stadtbades im Parterre, oder, was besonders reizvoll wäre, im Attikageschoss über den Dächern von Bern, ein städtebauliches Highlight dar.

In Einzelnen bitten wir den Gemeinderat, detailliert zu prüfen und Bericht zu erstatten,

1. Ob und unter welchen Voraussetzungen der baurechtliche Schutz der Gebäudehülle des Muuberi-Bades aufgehoben werden kann (Entlassung aus dem Inventar);
2. Welche baulichen Möglichkeiten für einen Neubau bei einem vollständigen Abbruch des Gebäudes bestehen (Breite und Höhe des Baus, Nutzungsmöglichkeiten, Gestaltung);
3. Welche baulichen und betrieblichen Möglichkeiten für einen Neubau bei einem Teilabbruch (bspw. durch Stehenlassen der Aussenwände) bestehen.

Bern, 15. August 2013

Erstunterzeichnende: Daniel Imthurn

Mitunterzeichnende: Claude Grosjean, Sandra Ryser, Lilian Tobler, Melanie Mettler, Michael Köpfli, Peter Ammann

Antwort des Gemeinderats

Vorbemerkungen

Am 11. Dezember 2013 stimmte der Gemeinderat einem Kredit in der Höhe von 2,15 Mio. Franken für Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs des Hallenbads Hirschengraben 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 zehn Jahre beseitigt und der Betrieb voraussichtlich bis zur Eröffnung einer 50m-Schwimmhalle aufrechterhalten werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Prüfungsberichts zum Postulat Fraktion FDP „Abgabe des Muubeeri an Private zur Erhaltung des Hallenbads im Stadtzentrum“ vom 28. April 2011 wurden verschiedene Nutzungsszenarien untersucht. Ausgehend vom Basisszenario des öffentlichen Hallenbads 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 Wüest & 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 praktisch verunmöglicht).

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

Zu Punkt 1:

Die Liegenschaft Hallenbad Hirschengraben, Maulbeerstrasse 14, 3011 Bern ist im kantonalen Bauinventar Monbijou-Mattenhof 1986/96 als schützenswertes Baudenkmal aufgeführt. Baudenkmäler sind Objekte und Gruppen von Bauten, die einzeln oder als Gruppe wegen ihres besonderen kulturellen, historischen oder ästhetischen Werts geschützt oder erhalten werden sollen. Die Stadt Bern unterliegt als Eigentümerin der Liegenschaft der sogenannten Selbstbindung. Diese besagt, dass die Stadt gehalten ist, die von ihr festgesetzten baurechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten, so wie sie das auch von Privaten verlangt. Dies gilt namentlich für die Festsetzungen des Bauinventars.

Eine Entlassung aus dem kantonalen Bauinventar ist in bestimmten Ausnahmefällen dennoch möglich. So kann, beispielsweise nach der Zerstörung der gesamten Bausubstanz durch ein Einzelereignis, ein schützenswertes Objekt aus dem kantonalen Bauinventar entlassen werden. Ein weiterer Grund kann die fehlende Schutzfähigkeit darstellen, wenn beispielsweise die Belastung der gesamten Bausubstanz mit toxischen Stoffen eine Weiternutzung verunmöglicht. Beides kann im vorliegenden Fall nicht geltend gemacht werden. Auch sind keine überwiegenden öffentlichen Interessen auszumachen, die die Stadt dem Erhalt gegenüberstellen könnte, da ein Abbruch in der Öffentlichkeit umstritten ist und die Stadt der Selbstbindung unterliegt (s. oben). Der Gemeinderat sieht daher die inhaltliche Grundlage für ein Gesuch um Entlassung des Hallenbads aus dem Bau-

inventar nicht gegeben, zumal es sich beim Hallenbad Hirschengraben anerkanntermassen um ein wichtiges Baudenkmal seiner Zeit handelt.

Zu Punkt 2 und 3:

Die Hypothese eines Ersatzneubaus am Standort des Hallenbads Hirschengraben wurde - wie bereits weiter oben erwähnt - schon einmal geprüft. Massgebend sind Zonen- und Bauordnung der Stadt Bern. Die Parzelle liegt in der Dienstleistungszone D und der Bauklasse 5 (fünfgeschossige Bebauung). Es gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Diese differieren je nach Nutzung (beispielsweise Dienstleistung, Wohnen). Weil für einen Ersatzbau diese Abstände eingehalten werden müssen, könnte das bestehende Volumen gemäss aktueller baurechtlicher Grundordnung in seiner heutigen Form nicht wieder hergestellt werden. Es würde ein markant kleinerer Neubau entstehen als das heute bestehende Gebäude.

Um ein wirtschaftliches Projekt realisieren zu können, müsste die Grundordnung mittels Nutzungsplanverfahren geändert werden. Damit könnte Art und Mass der Nutzung sowie die Gestaltung neu definiert werden, ein Einbezug von Teilen des Altbaus wäre je nach Projekt möglich. Ein Nutzungsplanverfahren zum Erlass einer Überbauungsordnung oder einer Zonenplanänderung läge in der Verantwortung der Planungsbehörden der Stadt Bern. Das Verfahren beinhaltet Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit, Vorprüfung des Planentwurfs durch den Kanton, Planaufgabe, Volksabstimmung und Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung.

Fazit:

Ein Neubau mit einem Hallenbad „über den Dächern“ der Stadt Bern ist eine durchaus attraktive Vorstellung. Allerdings sind dabei folgende Punkte zu beachten:

- Die Liegenschaft müsste aus dem kantonalen Inventar schützenswerter Bauten entlassen werden. Die Erfolgchancen werden als gering eingestuft.
- Zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung müsste ein Nutzungsplanverfahren mit Volksabstimmung durchgeführt werden.
- Aufgrund der spezifischen bautechnischen Anforderungen an ein Schwimmbecken im obersten Geschoss eines Gebäudes ist mit sehr hohen Investitionskosten zu rechnen. Die Wirtschaftlichkeit einer solchen Lösung ist daher nicht gegeben.

Aus diesen Überlegungen stellt ein Ersatzneubau für den Gemeinderat keine Lösung dar.

Antrag

1. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, das Postulat erheblich zu erklären.
2. Die Stellungnahme gilt gleichzeitig als Prüfungsbericht.

Bern, 12. März 2014

Der Gemeinderat