

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Neubau 50-Meter-Schwimmhalle und Neuordnung Sportanlagen Neufeld; Baukredit und Erwerb im Baurecht

1. Worum es geht

Der Bau einer 50m-Schwimmhalle ist seit 2009 ein Legislaturziel des Gemeinderats. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern haben im November 2015 der Hallenbad-Initiative deutlich zugestimmt. Der zusätzliche Bedarf an gedeckter Wasserfläche ist dringend und kann mit dem Bau der 50m-Schwimmhalle erfüllt werden. Der Gemeinderat hat sich im Juni 2016 für den Standort Neufeld ausgesprochen. Um die beste Lösung an diesem attraktiven Standort zu finden, wurde im Jahr 2017 ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanungsteams durchgeführt. Das Preisgericht empfahl im Juni 2018 das Projekt «goccia» des Planungsteams unter Federführung von Armon Semadeni Architekten GmbH aus Zürich zur Weiterbearbeitung.

Der Neubau beinhaltet eine einladende Eingangshalle mit Kasse und Gästebereich, ein 50m-Becken, ein Lehrschwimmbecken, ein Mehrzweckbecken mit Sprunganlage, Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen, Garderoben, einen Multifunktionsraum sowie die notwendigen Betriebs-, Technik-, Personal- und Lagerräume. Zur besseren Ausnützung und zur Aufwertung der Sportanlagen am Standort Neufeld werden die vorhandenen Infrastrukturen auf dem Areal neu angeordnet. Für alle bestehenden Sportnutzungen werden während der Bauzeit der 50m-Schwimmhalle Provisorien zur Verfügung gestellt, so dass auch während der Bauzeit die bisherigen Sportaktivitäten möglich bleiben. Die gemäss Quartierplanung vorgesehene neue Fusswegverbindung Muraltweg-Neubrücke-Strasse wird in einem separaten Bauprojekt weiterverfolgt. Das Neubauprojekt sowie dessen Einbettung in die bestehende Anlage sollen im Umgang mit Energieeffizienz und Umweltanliegen positiv herausragen und Vorbildcharakter aufweisen.

Für den Neubau der 50m-Schwimmhalle und die Neuordnung der Sportfelder wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten ein Baukredit mit Kostendach von 75,5 Mio. Franken beantragt. Die Projektierungskosten in der Höhe von 6,7 Mio. Franken sind im Baukredit enthalten. Zudem wird dem Stadtrat und den Stimmberechtigten eine Flächenerweiterung bzw. Flächenanpassung des Baurechtsgrundstücks Nr. 2277 Bern 2 sowie der Erwerb einer Baurechtsparzelle, welche flächenmässig dem heutigen Tennisclub Neufeld zuzüglich eines Anteils am heutigen Sportplatz Länggasse entspricht, für eine Dauer von 45 Jahren und zu einem maximalen jährlichen Zins von Fr. 130 000.00 im Baurecht beantragt.

2. Ausgangslage

2.1. Wasserstrategie

In der Stadt Bern gibt es heute drei Hallenbäder (Wyler, Weyermannshaus, Hirschengraben) mit insgesamt 14 Bahnen à 25 Meter. Diese sind ausgelastet bzw. überlastet. Die Stadt Bern benötigt markant mehr gedeckte Schwimmbahnen, damit der Bedarf gedeckt werden kann. In den nächsten Jahren dürfte sich der Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bern, dem weiter zunehmenden Gesundheitsbewusstsein und dem Wachstum im Bereich des Wassersports noch weiter erhöhen. Ohne den Bau einer neuen Schwimmhalle verschärft sich die heute schon prekäre Situation zusätzlich. Gemäss dem Sport- und Bewegungskonzept der Stadt Bern werden mindestens doppelt so viele gedeckte Bahnen benötigt.

Die Wasserstrategie der Stadt Bern gibt die Richtung für die Entwicklung der städtischen Wasseranlagen vor. Sie wurde vom Gemeinderat im März 2018 genehmigt und vom Stadtrat im November 2018 positiv zur Kenntnis genommen. Gemäss dieser Strategie hat die Realisierung der 50m-Schwimmhalle Priorität und soll so rasch wie möglich umgesetzt werden. Sie soll genügend gedeckte Wasserfläche bereitstellen und ein Nebeneinander von öffentlichem Schwimmen, Schulschwimmen, Vereinssport und Kurswesen ohne Einschränkung von einzelnen Nutzergruppen ermöglichen. Die Inbetriebnahme der 50m-Schwimmhalle ermöglicht die schrittweise Sanierung der bestehenden Hallenbäder. Im Zuge dieser Sanierungen können die Quartierbäder stärker auf die Bedürfnisse der Schulen, Familien sowie der allgemeinen Öffentlichkeit ausgerichtet werden. Die Zukunft des Hallenbads Hirschengraben ist noch offen.

2.2. Betriebskonzept

Die neue Schwimmhalle dient primär der Berner Bevölkerung, den Schulen und dem Stadtberner Vereinssport, dem Kurswesen und den Aus- und Weiterbildungsinstitutionen. Sie soll der ganzen Bevölkerung zur Verfügung stehen, insbesondere auch Menschen mit Behinderungen sowie Seniorinnen und Senioren. Es entspricht auch der Absicht des Stadtrats, dass die Schwimmhalle dem Breitensport zur Verfügung steht (SRB 2016-628, Ziffer 5). Der Neubau wird nicht als nationales Leistungszentrum oder als Wettkampfhalle mit Tribüne konzipiert. Lokale, regionale und vereinzelt auch nationale Wettkämpfe sollen aber möglich sein. Bereits heute finden in den 25m-Hallenbädern der Stadt Bern Wettkämpfe statt. Nebst dem Schwimmen sollen auch Sportarten wie Aquafitness, Wasserspringen, Synchronschwimmen, Wasserball etc. möglich sein.

Jederzeit – auch am Abend während der Vereinstrainings – wird voraussichtlich mindestens die Hälfte der Bahnen bzw. sämtlicher Wasserflächen für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben. Mit einer mobilen Beckentrennung kann das 50m-Becken gleichzeitig zwei bis drei verschiedenen Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden (s. Ziffer 4.3). Dank einem grosszügig bemessenen Lehrschwimmbecken, dem Mehrzweckbecken mit Sprunganlage und einem Warmwasserbecken (Sprudelbad) ist die 50m-Schwimmhalle nicht nur auf Schwimmerinnen und Schwimmer zugeschnitten, sondern auf eine grosse Vielfalt von Nutzergruppen. Durch die engen räumlichen Verhältnisse im Neufeld sind auf diesem Areal zusätzliche Nutzungen wie Fitness, Sauna oder Physiotherapie jedoch nicht möglich.

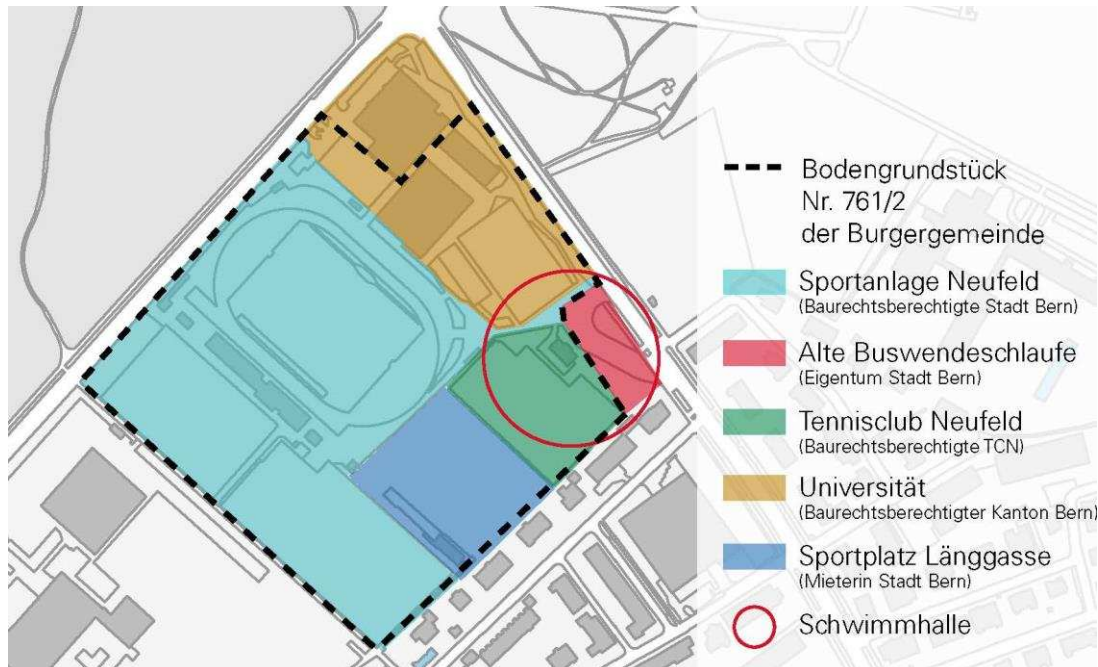
3. Projektentwicklung

3.1. Standortevaluation Neufeld

Als Standort für die 50m-Schwimmhalle wurden das Gaswerkareal, das Mittelfeld und das Neufeld in Betracht gezogen. Der Gemeinderat hat sich Ende Juni 2016 für den Standort Neufeld ausgesprochen. Der gewählte Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und passt in das Nutzungskonzept eines «Sportclusters Neufeld» mit mehreren Sportanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft. Zudem wird mit der Realisierung der Schwimmhalle am Standort Neufeld kein Land verbaut, welches beispielsweise als Grünraum oder fürs Wohnen genutzt wird oder werden könnte. Am vorgesehenen Standort wird demnach eine willkommene Konzentration von unterschiedlichen Sportnutzungen stattfinden.

Der «Sportcluster Neufeld» beinhaltet bisher die Sportfelder und die Gebäude der Universität, das Fussballfeld mit Clubhaus des FC Länggasse, das Fussballstadion Neufeld mit Rundbahn, Stehrampe, Garderoben-/Tribünengebäude und zwei Kunstrasenfeldern sowie den Tennisclub TC Neufeld mit acht Tennisplätzen und dem Clubhaus.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse durch den Neubau der 50m-Schwimmhalle ist eine Neuordnung eines Teils der bestehenden Sportanlagen notwendig. Zudem müssen für die Bauzeit Provisorien erstellt werden. Die Neuordnung der Sportanlagen und die Provisorien werden unter Ziffer 5 bzw. 6 beschrieben, die entsprechenden Kostenfolgen sind im Baukredit eingerechnet und unter Ziffer 10 dargestellt. Hingegen bleibt durch die Verdichtung im Neufeld das Mittelfeld frei, um Wohnraum zu schaffen.



Bestehende Situation mit «Sportcluster» Neufeld mit den Eigentumsverhältnissen. Die Schwimmhalle ist auf dem Areal alte Buswendeschlaufe / TC Neufeld geplant (Kreis).

3.2. Bestehende Baurechte

Der Bauperimeter umfasst das städtische Grundstück der ehemaligen Buswendeschlaufe sowie Teile der Baurechtsparzellen des AGG (Universität), der Stadt Bern und des Tennisclubs Neufeld auf dem Bodengrundstück der Bürgergemeinde.

Zurzeit besteht ein Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Bern und der Bürgergemeinde für das Stadion Neufeld mit einer Landfläche von 43 682 m² und einem jährlichen Baurechtszins von Fr. 34 023.50, welcher noch bis ins Jahr 2025 läuft. Für den Sportplatz Länggasse besteht seit 1925 ein Mietvertrag mit der Bürgergemeinde Bern. Aktuell beträgt der jährliche Mietzins Fr. 4 762.80. Separat hat die Bürgergemeinde weitere Baurechtsverträge mit dem Kanton Bern und dem Tennisclub Neufeld abgeschlossen.

3.3. Wettbewerb

Für die Lösungsfindung wurde ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für Generalplanungsteams durchgeführt und im Juni 2018 abgeschlossen. Ziel des Wettbewerbs war es, ein städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugendes Projekt zu finden, welches der Bedeutung der Aufgabenstellung gerecht wird und möglichst eine breite Bevölkerungsschicht, insbesondere auch Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und ältere Menschen, zum Schwimmen und Tummeln im Wasser anregt. Zudem soll die neue Schwimmhalle bezüglich Energieeffizienz und Umweltsanliegen höchsten Ansprüchen genügen und damit Vorbildcharakter für vergleichbare Bauvorhaben einnehmen. Weiter müssen die wegen der engen Platzverhältnisse verdrängten Nutzungen von Tennis, Fussball und Universität innerhalb des Planungsperimeters mindestens gleichwertig ersetzt werden. Auch der Verkehrserschliessung wurde im Rahmen des Wettbewerbs eine hohe Priorität beigemessen (gemäss SRB 2016-628, Ziffer 4).

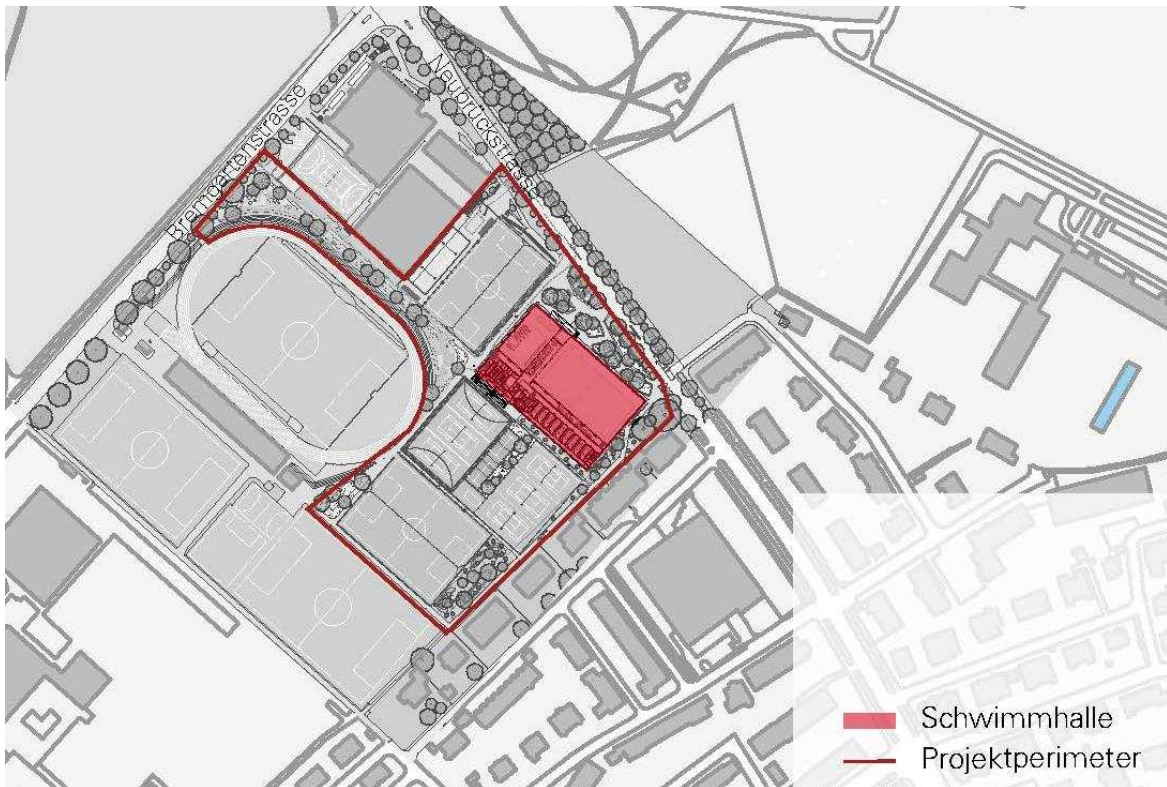
Das Siegerprojekt «goccia» des Teams um Armon Semadeni Architekten aus Zürich setzt das vorgegebene Raumprogramm hervorragend um und überzeugt durch eine klare architektonische und städtebauliche Setzung und eine zurückhaltende Architektur. Das Projekt wurde gemäss den Empfehlungen der Jury weiterentwickelt.



Siegerprojekt «goccia» des Teams um Armon Semadeni Architekten

4. 50m-Schwimmhalle

Der Projektperimeter umfasst den Neubau der Schwimmhalle, die Tennisfelder, das Unisportfeld, das Fussballfeld des FC Länggasse und einen Teil der Stehrampe (s. Darstellung S. 5). Damit die Sportaktivitäten auch während der Bauzeit ohne Unterbruch weitergeführt werden können, sind verschiedene Provisorien notwendig. Diese sind ebenfalls Teil des Baukredits.



Neue Situation des «Sportclusters» Neufeld mit 50m-Schwimmhalle und Projektperimeter.

4.1. Städtebau

Der Neubau ist von der Neubrückstrasse zurückversetzt. Damit ergibt sich ein gut proportionierter Vorplatz, der die bestehenden Bauten der Universität einbindet und über die Strasse einen Bezug zum zukünftigen Quartier des Mittel- und Vierfelds schafft. Durch die flächige Wirkung fügt sich die Schwimmhalle gut in die Freiräume ein und ist wegen der geringen Gebäudehöhe gegenüber den angrenzenden Wohnbauten trotz ihrer Grösse nicht zu dominant. Die dazwischenliegenden Bäume schützen zusätzlich vor Ein- und Ausblicken. Das natürliche Gefälle des Terrains führt die Besuchenden von der Neubrückstrasse her zum zentral gelegenen und gut sichtbaren Eingang im Eingangsgeschoss.

Die sichtbare Gliederung des Neubaus in zwei Gebäudeteile widerspiegelt die innere Nutzung und prägt das Erscheinungsbild. Insgesamt besteht die Gestaltung des neuen Volumens und der Umgebungsanlagen durch Angemessenheit, Einfachheit und Funktionalität.

4.2. Eingangshalle, Garderoben und Galerien

Das Gebäude wird über einen Windfang mit Sitzbänken betreten. Dieser dient beispielsweise Schulklassen als Besammlungsort und Wartezone. In der Eingangshalle befinden sich die Kasse und ein Bistro für kleinere Snacks. Die Eingangshalle ist als Brücke ausgebildet und lässt die Ausdehnung der Anlage auf einen Blick erfassen. Damit wird die Schwimmhalle bereits beim Betreten des Gebäudes unmittelbar erlebbar. Von hier sind die rückwärtigen, auf zwei Geschossen organisierten Umkleide- und Nassbereiche sowie die beiden Galerien hindernisfrei erreichbar.

Im Korridor vor den Garderoben befinden sich Sitzmöglichkeiten, um die Schuhe ausziehen zu können. In jeder Garderobe befinden sich jeweils Sitzbänke mit Kleiderhaken, Garderobenkästchen sowie Umziehkabinen. Die Garderoben sind mit der entsprechenden Beschriftung flexibel nutzbar. Nach dem Umziehen gelangt man über eine Treppe oder auch einen Lift zu den Duschen im Badgeschoss.

Über den Föhnbereich gelangt man in die ebenfalls flexibel zuweisbaren Sanitärbereiche. Je Geschlecht gibt es zwei Duschräume mit mehreren Duschen, je zwei Einzelduschkabinen und zugeordnete Toilettenanlagen.

Die beiden an die Eingangsbrücke anschliessenden Galerien bieten Raum für bis zu 190 Zuschauerinnen und Zuschauer. Die grössere der beiden Galerien ist zusätzlich direkt aus der Schwimmhalle zugänglich und kann von Badegästen zum Zuschauen und Entspannen genutzt werden. Hier befinden sich auch Relaxliegen.

4.3. Beckenprogramm

Die Schwimmhalle ist in vier Nutzungsbereiche unterteilt: (1) 50m-Becken, (2) Sprungbecken, (3) Lehrschwimmbecken und (4) Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen.

(1) 50m-Becken

Das 50m-Becken befindet sich gemeinsam mit den anderen Becken im Badgeschoss und ist das Herzstück des Gebäudes. Es ist 2,0 bis 2,50 Meter tief. Das Becken wurde so projektiert, dass nicht nur auf 10 Bahnen à 50 Meter, sondern mittels mobiler Unterteilung auch auf 20 Bahnen à 25 Meter geschwommen werden kann. Aufgrund der mobilen Beckenteilung kann das 50m-Becken gleichzeitig von zwei bis drei verschiedenen Nutzergruppen genutzt werden (s. Projektdokumentation Seite 11). Das Nebeneinander von Schulen, Vereinen und der Öffentlichkeit wird dadurch wesentlich verbessert.

Im 50m-Becken sind folgende Nutzungen vorgesehen:

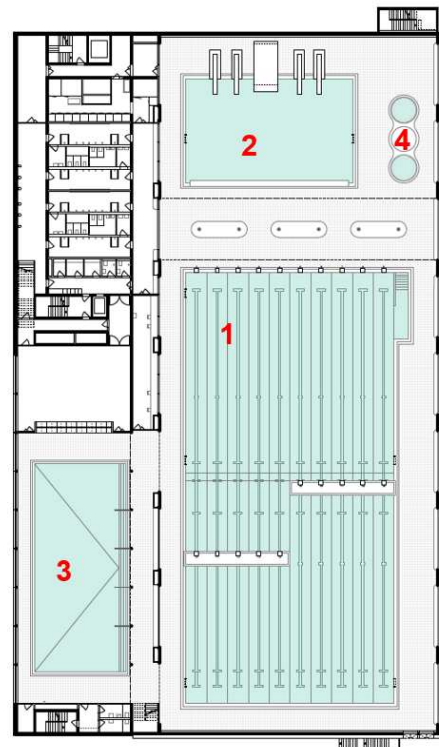
Schwimmen, Wasserball und Synchronschwimmen sowie Aqua-Jogging. Zwischen dem 50m-Becken und dem Mehrzweckbecken gibt es eine Begegnungszone mit Sitzgelegenheit.

(2) Mehrzweckbecken mit Sprunganlage

Das Mehrzweckbecken (20x12m) mit mehreren Sprungbrettern und -plattformen dient als Multifunktionsbecken. Mit seiner Beckentiefe von 3,80 Meter ist das Becken nebst dem Wasserspringen auch für Aqua-Jogging, Tauchen, Synchronschwimmen (Figurentraining) sowie Ausbildung Wasserrettung geeignet. Daneben befindet sich ein Warmwasserbecken mit Sprudel- und Massagedüsen (4), welches den Besuchenden als Ort zur Erholung und Entspannung sowie zum Aufwärmen zur Verfügung steht.

(3) Lehrschwimmbecken

Im grosszügig bemessenen Lehrschwimmbecken (25x11m) kann nebst dem Schwimmunterricht auch Wassergymnastik, Wassertherapie sowie Spiel und Plausch stattfinden. Mit einer Tiefe bis 1.30m ist bei starker Auslastung auf einer Längsseite des Beckens auch öffentliches Schwimmen auf zwei Bahnen möglich. Mit einem Wasserspiel auf der hinteren Stirnseite des Beckens wird auch den kleinsten Badegästen Rechnung getragen. Auf der anderen Stirnseite des Lehrschwimmbeckens ist der Materialschrank für die Wassersportgeräte angeordnet und damit von allen Becken sehr gut zugänglich.



4.4. Nebenräume

Im gesamten 1. Untergeschoss des Gebäudes sind Lagerräume und die ganze Technik untergebracht. Dies beinhaltet Räume für die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie die gesamte Schwimmbadtechnik mit Wasseraufbereitung.

Die Büro- und Personalräume des Badbetriebs sind im Dachgeschoss angeordnet. Diese Räume sind am schnellsten über die mittlere Treppenhauseanlage oder dem Lift erreichbar. Dieser Verbindungskern liegt sehr zentral im Gebäude, ist von der Eingangsbrücke direkt erschlossen und verbindet alle Geschosse miteinander.

4.5. Räumlichkeiten Tennisclub

Ebenfalls im Eingangsgeschoss, jedoch über separate Eingänge an der süd- respektive nordwestlichen Gebäudeseite erschlossen, befinden sich die Garderoben, Duschen und Besuchertoiletten des Tennisclubs. Im darüber liegenden Dachgeschoss sind sämtliche weiteren Räume wie der Clubraum sowie das Bistro mit Küche angeordnet. Die öffentlichen Bereiche sind auch über die den Tennisplätzen zugewandte Zuschauertribüne erschlossen.



Aussenansicht Neubau mit Tennisfelder und Zuschauertribüne

Im Aussenbereich verfügt der Tennisclub über sechs Tennisplätze und zwei Padelanlagen (Padel ist eine Mischung aus Tennis und Squash). Eine der Padelanlagen wird vom Tennisclub selber finanziert und ist im Baukredit nicht enthalten. Während der Wintermonate werden drei Felder von einer Traglufthalle überspannt. Der Technikraum für die Traglufthalle wird unter dem neuen Kunstrasenfeld des FC Länggasse angeordnet.

4.6. Aussenraum Schwimmhalle

Der Eingangsbereich der 50m-Schwimmhalle wird durch Baumgruppen und Sitzbänke gegliedert. Dadurch entstehen neben einem attraktiven Fussgänger- und Aufenthaltsbereich auch eine Ein- und Ausstiegszone (Drop-Off-Zone). Die Trottoirzone wird vom Unibereich zur Schwimmhalle weitergeführt. Durch die platzartige Situation öffnet sich der Eingang der Schwimmhalle zur Neubrücke-Strasse und zur Stadt.

Die ökologische Ausgleichsfläche südwestlich der Schwimmhalle ist naturnah gestaltet und hält die Anforderung anrechenbarer Fläche gemäss städtischem Biodiversitätskonzept ein. Magere Blumenwiesen, einheimische und standortgerechte Sträucher und Bäume im gesamten Bearbeitungsperimeter leisten einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität.

Bereits in der Vorprojektphase wurde dem Baumschutz grosse Beachtung geschenkt. Das Gebäudevolumen der Schwimmhalle wurde gemäss Empfehlungen des Preisgerichts reduziert. So können die aktuell dort stehenden hochstämmigen Bäume (zwei Buchen und eine Fichte) an ihrem bisherigen Standort verbleiben.

4.7. Öffentlicher Fussweg

Der gemäss Quartierplanung vorgesehene Fussweg Muraltweg-Neubrücke-Strasse dient zukünftig als übergeordnete Freiraumverbindung von der hinteren Länggasse ins Mittelfeld/Vierfeld. Die Fusswegverbindung wird von der Quartierkommission begrüsst, jedoch von Anwohnenden bestritten. Die Planung und Realisierung dieser Wegverbindung wird in einem separaten Projekt bearbeitet und ist nicht Bestandteil des Projekts 50m-Schwimmhalle. Die beiden Bauprojekte werden jedoch zeitgleich erarbeitet und öffentlich aufgelegt. Der Fussweg hat für den Betrieb und die Erschliessung der Schwimmhalle eine untergeordnete Bedeutung.

4.8. Ökologie

Der Neubau der 50m-Schwimmhalle soll insbesondere bezüglich Energieeffizienz zu einem Leuchtturmprojekt der Stadt Bern werden. Damit können die in der Interfraktionellen Motion GB/JA!, GFL/EVP, GLP: «Klima schützen und Kosten sparen mit energieeffizienter Schwimmhalle» vom Stadtrat geforderten hohen energetischen Ziele erreicht werden. Dazu gehören folgende Massnahmen:

Photovoltaikanlage auf beiden Dachflächen

Auf dem grossflächigen geschwungenen Tonnendachteil des Neubaus soll in Zusammenarbeit mit Energie Wasser Bern (ewb) eine Photovoltaikanlage von 2 400 m² entstehen. Auch das Schrägdach über dem Garderobentrakt wird mit Photovoltaikmodulen bestückt. Die Finanzierung erfolgt durch ewb.

Systemtrennung der Bauteile

Die markante Dachstruktur besteht aus vorgefertigten Hybrid-Elementen aus Beton und Holz. Einer konsequenten Systemtrennung der Bauteile wird in der Planung grosse Aufmerksamkeit gewidmet. Für die Fassadenbauteile ist der Einsatz eines ökologischen Dämmstoffs und vorgefertigte Betonelemente vorgesehen. Mit guten Dämmstärken und Dreifach-Wärmeschutzgläsern werden hohe Dämmwerte erreicht, welche im Zusammenspiel mit dem kompakten Baukörper einen geringen Heizwärmebedarf ausweisen.

Wiederverwendung Badwasser

Neben den Photovoltaikanlagen auf beiden Dächern werden insbesondere im Bereich der Badtechnik innovative Technologien eingesetzt. Sowohl Badwasser als auch Regenwasser werden weiterverwendet und nicht in die Kanalisation abgeführt. Das Badabwasser wird entchlort und gemeinsam mit dem Regenabwasser in Rückhaltebecken aufgefangen. Es wird für die Spülungen der Toilettenanlagen, die Gebäudereinigung sowie für die Bewässerung der Tennisplätze und des Kunstrasenfelds eingesetzt.

Kompakte Gebäudeform ohne vollverglaste Fassaden

Der gegenüber anderen Wettbewerbsbeiträgen reduzierte Glasanteil der Fassade ermöglicht einen effizienten Wärmeschutz und eine grosse Behaglichkeit. Viele Wettbewerbsprojekte schlugen aus ästhetischen Gründen vollverglaste Fassaden vor. Diese hätten jedoch kaum Spielraum für einen optimierten Wärmeschutz gelassen.

Im vorliegenden Projekt erzeugen das gewölbte Dach und die umlaufenden Fenster, trotz energetisch optimierten Öffnungen, helle Innenräume mit viel natürlichem Licht. Im gesamten Gebäude

werden ausschliesslich energieeffiziente LED-Leuchtmittel eingesetzt. Dies garantiert durch den geringen Stromverbrauch und einer langen Lebensdauer tiefe Betriebskosten. Selbstschlussarmaturen und Sparbrausen werden im ganzen Publikumsbereich eingesetzt.

Heizung durch Fernwärme

Die im Energierichtplan der Stadt Bern vorgegebene Fernwärme wird umgesetzt. Die Fernwärme wird aus der Energiezentrale Forsthaus von Energie Wasser Bern (ewb) bezogen. Sie gilt als hochwertig und ist zu mindestens 75 Prozent erneuerbar. Der Fernwärmeanschluss soll im Bereich der Fussverbindung Muraltweg zum Areal geführt werden. Der einmalige Investitionskostenbeitrag für die Anschlussleitung ist im Baukredit enthalten.

Abwasserwärmenutzung für Brauchwasser- und Badwasser-Erwärmung

Die Wärmeerzeugung erfolgt einerseits über die Fernwärme, andererseits über die Nutzung der Warmwasserabwärme (Bad- sowie Schmutzabwasser). Die Abwärme bedient eine Wärmepumpe, mit der wiederum sowohl das Brauch- wie auch das Badwasser aufgeheizt wird. Auf eine thermische Solaranlage wird verzichtet, da sie eine Konkurrenz zur Abwasserwärmenutzung bilden würde und damit die Ausnutzung der Abwärme nicht mehr optimal gewährleistet wäre. Die interne Wärmeabgabe erfolgt über die Lüftungsanlage. Die massiven Betonböden und -wände dienen dabei als Speichermasse.

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung

Die gesamte Anlage verfügt über eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, welche den Bäderbereich sowie sämtliche anderen Räume mit Frischluft versorgt. Die Zuluft wird entsprechend erwärmt. Der Eintritt erfolgt im Bereich der Fassaden. Durch diese Massnahme wird der Kälteabfall reduziert und ein angenehmes Raumklima gewährleistet.

Minergie-Zertifizierung und ECO-Bauweise

Erst seit 2019 gibt es neu einen Standard Minergie-P für Hallenbäder. Es ist das Ziel, dass der geplante Neubau den Anforderungen des Energie- und Gebäudestandards Minergie-P entspricht und durch die Minergie-Fachstelle entsprechend zertifiziert werden kann. Die Ausführung folgt dem ECO-Standard, welche ökologische Baumaterialien mit wenig Grauenergieanteil berücksichtigt. Der ECO-Standard kann für Schwimmbäder jedoch nicht zertifiziert werden, da einzelne, für den Schwimmbadbau erforderliche Materialien wie beispielsweise die Beckenabdichtung die ECO-Anforderungen nicht erfüllen.

4.9. Hindernisfreiheit und Gleichstellung

Der Neubau ist durch die Aufzüge im Gebäude über alle Geschosse hindernisfrei erschlossen. Bereits in der Wettbewerbsphase wurde die Fachstelle Hindernisfreies Bauen (Procap) miteinbezogen und entsprechende Anforderungen sind in das Wettbewerbsprogramm eingeflossen. Zudem war ein Experte bei der Jurierung der Wettbewerbsprojekte beteiligt. Das Projekt wird durch Procap begleitet und regelmässig überprüft.

Für Menschen mit Behinderungen gibt es im Badgeschoss einen separaten Garderobenbereich mit einem Vorraum, zwölf Garderobenkästchen, drei Umkleidegarderoben sowie zwei WC/Duschkabinen. Ein mobiler Beckenlift ermöglicht auch Rollstuhlfahrenden den Besuch sämtlicher Becken.

Das Vorprojekt wurde bezüglich Gleichstellungsaspekten von der Fachstelle für die Gleichstellung von Frau und Mann überprüft. Neu umfasst der Auftrag der Fachstelle für Gleichstellung von Frau und Mann auch das Thema der Gleichstellung von lesbischen, schwulen, bisexuellen, transidenten, intergeschlechtlichen und queeren Menschen (LGBTIQ), die aufgrund ihrer sexuellen Orientierung,

ihrer Geschlechtsidentität, ihrer körperlichen Geschlechtsmerkmale und/oder ihres Geschlechtsausdrucks von der Mehrheit der Gesellschaft abweichen. Die wesentlichen Punkte aus Gleichstellungssicht sind im Projekt berücksichtigt.

4.10. Kunst und Bau

Es ist vorgesehen, während der Bauprojektphase einen Kunst- und Bau-Wettbewerb durchzuführen. Die Auswahl der Kunstschaffenden und des Kunstprojekts wird durch Mitglieder der Kunstkommission der Stadt Bern begleitet.

4.11. Mobilität

Es liegt ein Mobilitätskonzept vor, welches Ziele und Massnahmen bezüglich Verkehrs- und Mobilitätsfragen bestimmt und als Grundlage für die Planung dient. Das Mobilitätskonzept basiert auf dem 2016 vom Sportamt in Auftrag gegebenen Argumentationskatalog zu Mobilitätsfragen, dem städtischen Richtplan Veloverkehr von November 2009, dem Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bern von 2016 (STEK 16) sowie eidgenössischen Empfehlungen und Grundlagen. Das Mobilitätskonzept ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens für den Neubau 50m-Schwimmhalle. Damit ist auch der Auftrag des Stadtrats aus SRB-2016-628, Ziffer 4, betreffend Mobilitätskonzept erfüllt.

Ein Übersichtsplan zum Thema Mobilität ist in der Projektdokumentation auf Seite 13 ersichtlich. Das Mobilitätskonzept umfasst folgende Schwerpunkte:

Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Areal ist durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die Haltestelle Brückfeld befindet sich unmittelbar vor dem Eingang der neuen Schwimmhalle und wird durch die Linie 11 von BERNMOBIL durchschnittlich alle 6 bis 7 Minuten direkt vom Hauptbahnhof Bern aus bedient. In Fussdistanz befindet sich die Haltestelle Neufeld, die von diversen Postautolinien angefahren wird. Diese Linien stellen eine gute Anbindung an die westlichen Stadtteile und Agglomerationsgemeinden dar.

Fussverkehr

Die Schwimmhalle kann aus den angrenzenden Quartieren problemlos zu Fuss erreicht werden. Die bestehenden Wege und Strassen ermöglichen grösstenteils direkte Verbindungen.

Anbindung an Velohaupttrouten

Bremgarten-, Neubrück- und Mittelstrasse sind gemäss Velorichtplan als Haupttrouten für den Veloverkehr ausgewiesen. Parallel dazu gelten Neufeld- und Zähringerstrasse als Nebenrouten. Für den zukünftigen Standort der 50m-Schwimmhalle Neufeld ist insbesondere die Neubrückstrasse von Bedeutung, da sie sowohl zu den beiden nahe gelegenen Neben- und Quartierzentren (Mittelstrasse, Bierhübeli) als auch zum Stadtzentrum bzw. Bahnhof die direkteste Verbindung darstellt, wobei vom Knotenpunkt Henkerbrännli bis zur Schwimmhalle ca. 30 Höhenmeter zu überwinden sind. Zwischen dem Park + Ride Neufeld (P+R Neufeld) und der Tempo 30-Zone sind an der Neubrückstrasse in beide Richtungen Radstreifen markiert und Velofahrende im Mischverkehr geführt. Mit den zahlreichen Massnahmen im Rahmen der Velooffensive der Stadt Bern werden gute Voraussetzungen geschaffen, damit die Schwimmhalle gut, schnell und sicher erreichbar ist. Die Erschliessung der rund 240 (davon 165 gedeckte) Veloabstellplätze auf dem Areal erfolgt über die Neubrückstrasse. Die Veloparkplätze können fahrend erreicht werden und befinden sich in der Nähe des Eingangs. Zusätzlich gibt es 40 Abstellplätze für Kickboards/Tretroller und 20 Parkplätze für Motorräder. Ein Standort für PubliBikes wird geprüft.

Parkplätze für MIV

Der zukünftige motorisierte Individualverkehr (MIV) wird über die Abstellmöglichkeiten im Park+Ride Neufeld abgedeckt. Abklärungen zeigten, dass keine Sondertarife für die Hallenbadnutzenden gewährt werden können. Bereits jetzt sind die ersten 30 Minuten für alle Benutzenden gratis. Vor der Schwimmhalle gibt es keine öffentlichen Parkplätze. Eine direkte Vorfahrt zur Schwimmhalle ist via der verkehrsberuhigten Neubrückstrasse möglich. Vor dem Eingang der Schwimmhalle ist eine Drop-Off-Zone geplant. Ausschliesslich in diesem Bereich können Personen aus den Fahrzeugen ein- und aussteigen. Auf dem Areal der zukünftigen Schwimmhalle sind nur die standortgebundenen Abstellplätze (ein Parkplatz für Handwerker, zwei für Anlieferung, ein Carparkplatz) inklusive den drei Parkplätzen für Menschen mit Behinderungen und für Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Weiter sollen «die blauen Parkzonen» in unmittelbarer Nähe der Schwimmhalle zu «weissen Zonen» mit Zusatzregelung zur Parkdauer umgewandelt werden, die deutlich unter der Parkdauer der «blauen Zone» liegt, damit diese Parkfelder für Schwimmhallenbesuchende nicht in Frage kommen.

Für die Fussballsportlerinnen und -sportler soll (ausserhalb des Projekts) eine Drop-Off-Zone mit Parkiermöglichkeit bei der Zufahrt Bremgartenstrasse erstellt werden.

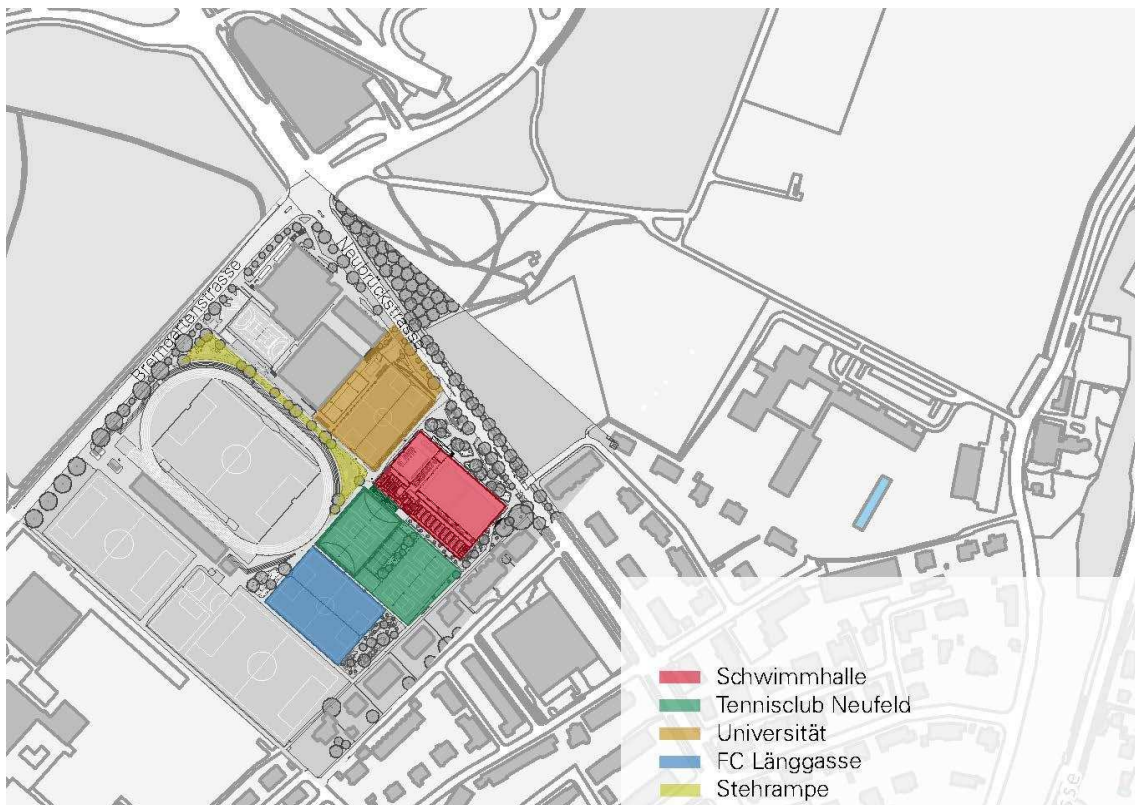
Anlieferung

Die Anlieferung der Schwimmhalle erfolgt ab der Neubrückstrasse. Bei der Drop-Off-Zone befindet sich der Chemieeinfüllstutzen für die Badwassertechnik. Die restliche Ware für die Schwimmhalle und das Restaurant Tennis wird auf der nordwestlichen Gebäudeseite angeliefert, wo sich auch der Personalzugang befindet. Dem Warenlift vorgelagert ist ein Stauraum für Warenpaletten.

5. Umgebung und Neuordnung der bestehenden Sportanlagen

Damit die 50m-Schwimmhalle realisiert werden kann, sind diverse Neuordnungen auf dem Areal notwendig. Die dafür notwendigen Vereinbarungen mit den aktuellen Baurechtsnehmenden und der Grundeigentümerin werden derzeit vorgenommen (s. Ziffer 7).

Sämtliche Kosten der Anpassung der nachstehend beschriebenen Anlagen sind im Baukredit enthalten.



Neue Situation der Sportanlagen

5.1. Tennisfelder

Direkt angrenzend an den Neubau folgt der neue Bereich des TC Neufeld und dessen Untermieter, dem Hallentennisclub Bern mit Tennisplätzen, Padelanlagen und ein Aufenthaltsbereich. Die Neuordnung der Tennisplätze bedingt auch den Abbruch des bestehenden Clubhauses. Dieses ist im Bauinventar nicht eingetragen.

5.2. Fussballplatz FC Länggasse

Auf der Südwestseite der Tennisfelder wird der Länggasseplatz verkleinert, dafür aber in ein beleuchtetes Kunstrasenfeld umgewandelt, um die dringend notwendigen Kapazitäten erhöhen zu können. Die stark sanierungsbedürftigen Garderoben und das Clubhaus des FC Länggasse können aufgrund der dichten Setzung von Schwimmhalle, Tennisfeldern und Kunstrasenfeld nicht am derzeitigen Standort bleiben. Als Ersatz für die Garderoben und das Clublokal ist ein Provisorium vorgesehen (s. Ziffer 6.2). Parallel dazu wurde ein separates Projekt für die definitive Lösung gestartet.

Die bisherigen Kunstrasenfelder in der Stadt Bern wurden mit Gummigranulat verfüllt. Das in der Stadt Bern verwendete Gummigranulat besteht aus recycelten Schuhsohlen und beinhaltet keine PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe). Es hat sich nun gezeigt, dass sich ein Teil des Granulats in der Umgebung absetzt, bspw. durch Verwehungen, beim Schneeräumen oder über die Schuhe der Sportlerinnen und Sportler. Durch Benutzung, Abrieb oder Verwitterung kann Mikroplastik insbesondere in Böden und ins Wasser gelangen. Gemäss Bundesamt für Umwelt ist über die effektiven Auswirkungen von Mikroplastik auf die Umwelt sowie die Gesundheit von Mensch und Tier noch sehr wenig bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass in den nächsten Monaten weitere Studien und Empfehlungen von den zuständigen Stellen veröffentlicht werden. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung soll das Thema deshalb vertieft geprüft werden. Insbesondere soll abgeklärt werden, ob die Situation durch bauliche Massnahmen oder anderes Granulat (bspw. aus Kork) verbessert werden oder ob unverfüllter Kunstrasen (ohne Granulat) verwendet werden kann.

5.3. Unisportfelder

Damit die Schwimmhalle dem Sportcluster Neufeld sinnvoll zugefügt werden kann, müssen auch die Sportfelder der Universität neu angeordnet werden. Das Kunstrasensportfeld, das Beachvolleyfeld und die Boulderwand wurden im Rahmen der Erweiterung des Zentrums für Sport und Sportwissenschaften vom Kanton ab September 2013 bis Mai 2016 erstellt. Während der Standortwahl für die Schwimmhalle befanden sich die Sportfelder bereits im Bau.

Das Kunstrasensportfeld, das Beachvolleyfeld und die Boulderwand liegen neu parallel zwischen Unigebäude und Schwimmhalle. Unter das erhöht liegende Fussballfeld werden die für die Schwimmhalle erforderlichen gedeckten Velo- und Motorradabstellplätze integriert und spielen so die Vorzone der Schwimmhalle frei von zusätzlichen Bauten.

5.4. Stehrampe

Um die Anlieferung zur Universität weiterhin zu gewährleisten und um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, wird im südwestlichen Bereich ein Teil der Stehrampe des Stadions Neufeld zurückgebaut. Dieser Teil ist im Baukredit eingerechnet. Im weiteren Projektverlauf wird geprüft, ob weitere Teile der Stehrampe rückgebaut werden. So könnte die bisher brachliegende Achse entlang des Universitätsgeländes aufgewertet und ein neuer öffentlicher Fussweg mit neuer Bepflanzung realisiert werden. Die Umsetzung der gesamten Achse ist abhängig vom Kostenstand der noch verfügbaren Mittel im Kredit. Die Stehrampe ist im städtischen Bauinventar weder als «schützenswert» noch als «erhaltenswert» eingetragen.

6. Provisorien

Für sämtliche bestehenden Sportanlagen auf dem Areal Neufeld müssen während der Bauzeit der 50m-Schwimmhalle Provisorien erstellt werden. Ein Unterbruch der Sportaktivitäten ist nicht möglich. Sämtliche Kosten für die Erstellung oder den Rückbau von Provisorien sind im Baukredit enthalten.

6.1. Tennisclub Neufeld

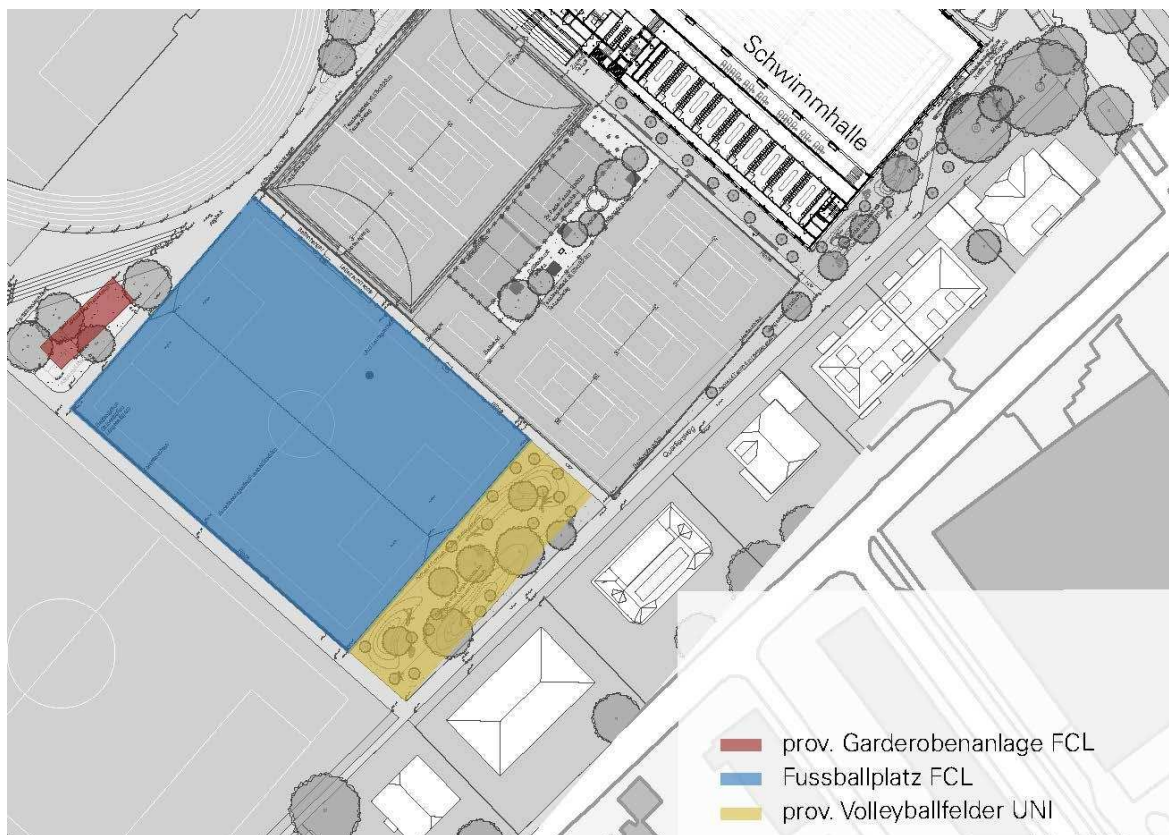
Ein Provisorium während der Bauzeit war von Beginn weg eine der Bedingungen des TC Neufeld, damit der Club seine Baurechtsparzelle zur Verfügung stellt und die Entwicklung am Standort Neufeld überhaupt erst möglich wurde. In der Entwicklungsvereinbarung wurde festgehalten, dass dem TC Neufeld und dem Hallentennisclub Bern während der Bauzeit drei Tennisplätze auf Stadtberner Boden zur exklusiven Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Der Tennisclub Neufeld wird die bestehende Anlage auf dem Neufeld bis zum Baustart im Sommer 2020 nutzen können.

Entgegen der Entwicklungsvereinbarung konnte mit der neuen Vereinsleitung des TC Neufeld ausgehandelt werden, dass der Verein während der Bauzeit «virtuell» geführt wird. Das heisst, die Mitglieder des TC Neufeld verteilen sich auf andere Tennisclubs in der Stadt Bern; der Club wird dezentral geführt. Da die Mitgliederbeiträge für die Einkäufe in die anderen Tennisclubs verwendet werden müssen, kommt die Stadt für verbleibende Fixkosten und die Administration des dezentral geführten Clubs auf. Der Hallentennisclub wird für die dreijährige Bauzeit ins Tenniscenter «Sagi» in Bolligen dislozieren. Das vorübergehende Exil ist mit einem finanziellen Mehraufwand verbunden. Dieser wird von der Stadt gedeckt. Sobald der Tennisplatz auf dem Neufeld fertig erstellt ist, erfolgt der Wechsel der Mitglieder zurück an den ursprünglichen Standort.

6.2. FC Länggasse

Ab Sommer 2020 wird der Fussballplatz zu einem beleuchteten Kunstrasenspielfeld umgebaut (Umbauzeit ca. drei bis vier Monate). Dafür muss das bestehende Clubhaus mit Sportgarderoben weichen. Die bereits provisorisch bestehenden mobilen Garderobeneinheiten auf der Stirnseite des Länggasse-Platzes werden bis zur definitiven Lösung mit zusätzlichen mobilen Garderoben- und

Lageeinheiten erweitert. Das Clublokal wird provisorisch ins gegenüberliegende, bestehende Chalet integriert. Der Spielbetrieb während der Umbauzeit des FC Länggasse erfolgt auf dem Uni-Sportfeld, den Neufeldplätzen und im Viererfeld.



Provisorien während der Bauzeit auf dem Areal Neufeld

6.3. Sportanlagen der Universität

Da die Sportplätze – Fussball- und Volleyballplatz und Boulderwand – der Universität neu angeordnet werden müssen, sind auch hier Provisorien notwendig. Nachdem der Sportplatz vom FC Länggasse in ein Kunstrasenfeld umgebaut ist, kann der Tagesbetrieb der Universität auf dieser Anlage abgewickelt werden. Der Abendbetrieb wird auf den Länggassplatz, die weiteren Neufeldplätze und den Viererfeldplatz verteilt. Im südöstlichen Bereich des Fussballfelds werden während der Bauzeit die beiden Volleyballfelder der Uni angelegt. Diese werden nach Fertigstellung der neuen Unisportanlage wieder zurückgebaut und an dieser Stelle die ökologische Ausgleichsfläche angesiedelt.

7. Erwerb im Baurecht

Die erforderlichen Entwicklungsvereinbarungen mit dem Kanton (Amt für Gebäude und Grundstücke), mit dem TC Neufeld sowie der Burgergemeinde Bern liegen vor. Im Zuge der Verschiebungen der diversen Nutzungen sind alle Baurechtsverträge, inkl. Mutationen der Grundstücksgrenzen, und Mietverhältnisse auf die neue Situation anzupassen.

Die künftige Baurechtsfläche zu Gunsten der Stadt Bern wird das Stadion Neufeld, die Tennisplätze, der Sportplatz Länggasse sowie die 50m-Schwimmhalle umfassen. Teilflächen davon werden voraussichtlich in einem Unterbaurecht an den Tennisclub Neufeld vergeben. Die Räumlichkeiten des Clubhauses des Tennisclubs werden voraussichtlich an den TC Neufeld zu einem kostendeckenden Mietzins vermietet. Das neue Kunstrasenfeld «Länggasse» ist neu ebenfalls Teil der Baurechtsfläche zu Gunsten der Stadt Bern. Das Feld wird Teil der Rasensportanlage «Stadion Neufeld» und zukünftig – nicht exklusiv – durch den FC Länggasse genutzt. Die zukünftigen Baurechtsparzellen

sollen den unterschiedlichen Nutzungen (Rasensport, Tennis/Schwimmhalle und Universitätssport) entsprechen, weil auch die jeweiligen Baurechtszinse anhand der Nutzung berechnet werden.



Neue Situation der Eigentumsverhältnisse / Baurechte

Basierend auf einem Schätzungsgutachten wurde der jährliche Baurechtszins zu Gunsten der Bürgergemeinde für das gesamte Neufeld-Areal von ca. 64 130 m² auf maximal Fr. 130 000.00 (rund Fr. 2.00 pro m² Grundstücksfläche) festgelegt. Die beiden Baurechte der Stadt Bern werden mit einer Dauer von 45 Jahren (bis ins Jahr 2065) abgeschlossen bzw. das bestehende Baurecht wird auf diese Dauer angepasst. Hintergrund ist, dass die Bürgergemeinde als Grundeigentümerin auf dem Bodengrundstück Bern 2 Nr. 761 zukünftig nur noch zwei Baurechtsnehmer (den Kanton Bern und die Stadt Bern) haben möchte und wünscht, dass alle Baurechtsverträge dieselbe Laufzeit aufweisen. Die Baurechtsdauern der Stadt Bern werden daher an die des Kantons Bern angepasst.

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern müssen dem Erwerb der Grundstücksfläche im Baurecht zustimmen. Der detaillierte Baurechtsvertrag wird auf dieser Basis weiterverhandelt und erarbeitet. Dem gegenüber stehen die oben erwähnten kostendeckenden Erträge aus dem geplanten Unterbaurecht sowie Mietverhältnis mit dem Tennisclub, welche heute noch nicht abschliessend beziffert werden können, weil die Verträge noch ausstehend sind.

8. Planungsgeschäft

Für den Neubau der Schwimmhalle braucht es eine Änderung der Grundordnung im ordentlichen Planerlassverfahren mit Volksabstimmung. Die Planungsvorlage besteht aus der Änderung des Zonenplans Hintere Länggasse vom 24. September 1997 sowie einer Festlegung der Zweckbestimmung und der Grundzüge der Überbauung und Gestaltung für die Zonen im öffentlichen Interesse. In Stadtratskompetenz soll die Überbauungsordnung Traglufthalle vom 1. Juni 1992 aufgehoben werden. Das Planerlassverfahren ist nicht Bestandteil dieses Baukreditantrags. Das Geschäft soll

gleichzeitig mit dem Baukredit zum Neubau der 50m-Schwimmhalle und Sportanlagen Neufeld den Stimmberechtigten am 24. November 2019 zur Abstimmung vorgelegt werden.

9. Mitwirkung

Der Kontakt zur Quartierkommission QLE wurde bereits sehr früh im Projekt gesucht. Sie wurde regelmässig über den Stand der Arbeiten informiert und konnte ihre Anliegen bereits bei der Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms einbringen. Die QLE war mit zwei Personen mit beratender Stimme in der Jury vertreten. Auch die Interessengemeinschaft der Anwohnenden, die IG «Schwimmhalle, ja aber ...», konnte mit einer Person auf diese Weise in der Jury Einsitz nehmen.

Nach dem Wettbewerb wurde für alle Anwohnenden der zukünftigen Schwimmhalle eine spezielle Führung durch die Wettbewerbsausstellung organisiert, welche sehr gut besucht wurde. Zusätzlich wurde eine öffentliche Führung durch die Wettbewerbsausstellung durchgeführt.

Im Januar 2019 konnte der QLE das Vorprojekt vorgestellt werden. Das Projekt wurde von der Mehrheit aller Anwesenden positiv aufgenommen.

Im Rahmen des Planungsgeschäfts «Zonenplan Sportanlagen Neufeld» fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Die wesentlichen Anregungen der Mitwirkenden waren in der Vorlage bereits berücksichtigt und zogen somit keine Anpassung der Vorlage nach sich.

10. Kosten und Finanzierung

10.1. Erstellungskosten

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Kostenvoranschlag betragen 69,5 Mio. Franken. Die Kostenangaben basieren auf dem vom Generalplanerteam erarbeiteten Vorprojekt «Plus». Nach SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) beträgt die Kostengenauigkeit in dieser Teilphase üblicherweise $\pm 15\%$. Jedoch wurden einzelne kostentreibende Positionen wie Haustechnik, Fassade, Provisorien und Badtechnik detaillierter als gewöhnlich ausgearbeitet. Aufgrund dieser Voraussetzung kann eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ ausgewiesen werden. Mit dem Kostendachzuschlag von 10% ergibt dies ein Kostendach von 75,5 Mio. Franken.

BKP 0	Grundstück (Alllasten)	Fr.	2 214 000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5 631 000.00
BKP 2	Gebäude	Fr.	37 936 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	6 304 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	8 827 000.00
BKP 5	Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	7 353 000.00
BKP 9	Ausstattungen	Fr.	1 235 000.00
Total Anlagekosten		Fr.	69 500 000.00
Kostendachzuschlag 10 % BKP 1-4 und 9		Fr.	6 000 000.00
Baukredit (Kostendach)		Fr.	75 500 000.00

*Kostenindex Hochbau, Espace Mittelland, Oktober 2018, 100.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Die bewilligten Projektierungskosten von 6,7 Mio. Franken sind im Baukredit enthalten. Weiterführende Informationen zu den Baukosten können der beiliegenden Projektdokumentation entnommen werden.

Zur besseren Verständlichkeit werden die obenstehenden Anlagekosten von 69,5 Mio. Franken nach den folgenden Teilprojekten aufgeteilt.

Schwimmhalle exkl. Räumlichkeiten Tennisclub	Fr.	52 604 000.00
Sportfelder inkl. Umgebung und Räumlichkeiten Tennisclub (davon Sportfelder für die Universität Bern: 2,4 Millionen Franken)	Fr.	14 555 000.00
Provisorien (davon Provisorien für die Universität Bern: 260 000.00 Franken)	Fr.	2 341 000.00
<hr/>		
Total Anlagekosten	Fr.	69 500 000.00

10.2. Subventionen

Für das Projekt kann von Bund und Kanton voraussichtlich mit Subventionen von 2 bis 6 Millionen Franken gerechnet werden. Hochbau Stadt Bern wird zu gegebener Zeit die entsprechenden Gesuche einreichen, respektive zur Beantragung veranlassen.

Die aufgeführten Anlagekosten sind Bruttokosten. Das heisst, mögliche Subventionsabzüge wurden in den Kosten nicht berücksichtigt.

10.3. Kostenüberprüfung

Die Fachstelle Bauökonomie bei Hochbau Stadt Bern (HSB) unterzieht während der Planungsphasen alle Projekte mehrfach einer internen Kostenanalyse. Dabei werden die Kosten systematisch mit ähnlichen Projekten – eigene (sofern vorhanden) sowie Projekte Dritter – verglichen um mögliche Auffälligkeiten zu erkennen und gegebenenfalls korrigierend einzuwirken.

Im Fall der 50-Meter-Schwimmhalle ist es kaum möglich, aktuelle und vergleichbare Schwimmhallenprojekte für einen Kostenvergleich zu finden. HSB liegen zwar drei Schwimmhallenprojekte mit Kostenvoranschlägen vor. Allerdings weichen die Raumprogramme teilweise deutlich von jenem der Berner 50m-Schwimmhalle ab. Zusätzlich lassen anderweitige Gründe wie abweichende Bau- und Energiestandards, abweichende Umgebung und Baugrundverhältnisse, Sanierung statt Neubau oder Synergien mit Zusatznutzungen einen umfassenden und aussagenkräftigen Vergleich nicht zu. Zudem hat HSB diese Unterlagen von den entsprechenden Bauherrschaften nur für den internen Gebrauch zur Verfügung gestellt bekommen; eine Veröffentlichung wurde untersagt. Deshalb muss HSB auf die Präsentation des üblichen Kostenvergleichs (Baukosten CHF/m² GF BKP2) verzichten.

Dennoch wurden die Kosten des Generalplanerteams vertieft geprüft. Mit der weitgehend nutzungsunabhängigen Bauteilmethode wurden die einzelnen Bauteilkosten berechnet und verglichen. Die eher bäderspezifische Kostenkennwerte stammen aus den Drittobjekten, für jene der Gebäudeteile und Sportfelder standen eigene Kennwerte zur Verfügung.

Zusätzlich hat die Firma SGC AG aus Basel im Anschluss eine umfassende Projektanalyse durchgeführt. Dabei wurde das Projekt hinsichtlich allfälliger Risiken untersucht, die Kosten überprüft und Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Analyse ergab, dass die Bearbeitungstiefe phasengerecht ist und die Kostenberechnung korrekt und vollständig erstellt wurde.

Die ursprünglich vom Planer vorgelegten Kosten waren noch deutlich höher, was teilweise auf unterschiedliche Baustandards und – angesichts der frühen Projektierungsphase – erhöhte Planungsunsicherheiten und entsprechende Reserven zurückzuführen ist. Insgesamt konnte mit Projektoptimierungen eine Kostenreduktion von rund 9 Mio. Franken erreicht werden. Dabei wurden Vereinfachungen bei der Konstruktion, dem Ausbaustandard, der Haustechnik sowie in der Ausgestaltung der Umgebung vorgenommen sowie das Volumen der Schwimmhalle verkleinert.

Trotz der Optimierungen entspricht das Projekt noch der ursprünglichen Bestellung. Die Kosten sind plausibel und nachvollziehbar und entsprechen der anspruchsvollen Nutzung in einem dichtbebauten Sportcluster.

10.4. Entnahme aus der Spezialfinanzierung Eis + Wasser

Das Projekt 50m-Schwimmhalle 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.

Im Projekt werden viele Massnahmen umgesetzt, welche ökologisch und energetisch wertvoll sind wie beispielsweise die Weiterverwendung Bad- und Regenwasser, Fernwärme, Bauen nach Eco-Merkblättern und weitere Punkte. Sie alle werden im Kapitel 4.8 des Vortrags detaillierter beschrieben. Zudem erfüllt das Projekt die Biodiversitätsvorgaben (Kapitel 4.6), welche ebenfalls von ökologischem Nutzen sind. Die PV-Anlage wird von ewb finanziert und kann entsprechend nicht angerechnet werden. Der Kostenanteil der ökologisch und energetisch wertvollen Massnahmen entspricht etwa 25 % der Anlagekosten der Schwimmhalle.

Unter der Voraussetzung, dass der Stadtrat der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Ergebnisverwendung 2018 (Einlage von 12,1 Mio. Franken in die Spezialfinanzierung für Eis- und Wasseranlagen mit einem ökologischen Nutzen) anlässlich der Beratung des Jahresberichts 2018 zustimmt, stehen in der Spezialfinanzierung 75,9 Mio. Franken zur Verfügung. Von der erwarteten Bausumme der Schwimmhalle von 52,6 Mio. Franken können gemäss Schätzungen von Hochbau Stadt Bern etwa 25 % mit einem ökologischen Nutzen in Verbindung gebracht werden, womit sich die für eine Reservation von Mitteln aus der Spezialfinanzierung berechnete Bausumme auf Fr. 13 151 000.00 beläuft. In der Spezialfinanzierung sollen hiermit deshalb Fr. 11 007 262.00 (rund 83,7 % der gemäss Spezialfinanzierungsreglement berechtigten Baukreditsumme [ökologischer Nutzen]) für das Projekt Neubau 50m-Schwimmhalle reserviert werden. Ab Inbetriebnahme des Gebäudes wird die jährliche Entlastung in der Erfolgsrechnung (ausserordentlicher Ertrag) während 25 Jahren damit Fr. 440 290.00 betragen.

10.5. Kapitalfolgekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Artikel 83 Absatz 3 der Gemeindeverordnung bestimmt zudem, dass bei dauerhaften Wertverminderungen oder Verlusten die Bilanzwerte sofort zu berichtigen sind. Das bedeutet, dass nach Abbruch der bestehenden Anlagen (Garderobengebäude und Sportplatz) der aktuelle Buchwert von insgesamt Fr. 1 435 000.00 mit einer ausserplanmässigen Abschreibung wertberichtigt werden muss. Investitionsbeiträge an Dritte sind aktivierungsfähig und werden über die Nutzungsdauer wie eigene Anlagen ordentlich abgeschrieben. Im vorliegenden Projekt beträgt der Investitionsbeitrag für die Universität Bern Fr. 2 660 000.00, welcher sich auf die Sportfelder mit Fr. 2 400 000.00 sowie auf das Provisorium mit Fr. 260 000.00 aufteilt.

Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz auf dem Hochbau 4 Prozent, auf den Mobilien und Sachanlagen 10 Prozent, auf den Provisorien 33,3 Prozent infolge der befristeten Nutzung bis voraussichtlich bis Sommer 2023 und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition				
Schwimmhalle	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	57 254 000.00	54 889 740.00	52 525 480.00	2 240 760.00
Abschreibung 4 %	2 240 760.00	2 240 760.00	2 240 760.00	2 240 760.00
Abschreibung 10 %	123 500.00	123 500.00	123 500.00	0.00
Zins 1.43 %	818 730.00	784 925.00	751 115.00	32 045.00
Kapitalfolgekosten	3 182 990.00	3 149 185.00	3 115 375.00	2 272 805.00

Investition				
Sportfelder	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	15 719 000.00	15 090 240.00	14 461 480.00	628 760.00
Abschreibung 4 %	532 760.00	532 760.00	532 760.00	532 760.00
Investitionsbeitrag	96 000.00	96 000.00	96 000.00	96 000.00
Zins 1.43 %	224 780.00	215 790.00	206 800.00	8 995.00
Kapitalfolgekosten	853 540.00	844 550.00	835 560.00	637 755.00

Investition				
Provisorien	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr
Restbuchwert	2 527 000.00	1 684 670.00	842 330.00	0.00
Abschreibung 33.3 %	755 665.00	755 665.00	755 665.00	0.00
Investitionsbeitrag	86 665.00	86 665.00	86 665.00	0.00
Zins 1.43 %	36 140.00	24 090.00	12 045.00	0.00
Kapitalfolgekosten	878 470.00	866 420.00	854 375.00	0.00

Wird der Kreditantrag im November 2019 abgelehnt, sind die aufgelaufenen Projektierungskosten (SRB Nr. 2016-628 vom 1.12.2016) in der Höhe von rund 5 bis 6 Mio. Franken vollständig als ausserplanmässige Abschreibungen der Erfolgsrechnung des Bestellers zu belasten. Diese Kosten sind im Globalbudget nicht enthalten.

10.6. Raum- und Nebenkosten

Für das Sportamt als Nutzer entstehen nachstehende Folgekosten:

Raumkosten Neubau Schwimmhalle (exkl. Anteil Tennis):

Objektkosten neu pro Jahr:	Fr.	1 568 000.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten neu pro Jahr (HBK)	Fr.	500 000.00
Total voraussichtliche Raumkosten pro Jahr (Schwimmhalle)	Fr.	2 068 000.00

Raumkosten Sportanlage Länggasse:

Raumkosten neu (Kunstrasen und Garderobenprovisorium Länggasse)	Fr.	99 000.00
Abzüglich Raumkosten bestehend	Fr.	-100 000.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten neu pro Jahr (HBK)	Fr.	50 000.00
Total voraussichtliche Raumkosten pro Jahr (Sportanlage Länggasse)	Fr.	49 000.00

Total Folgekosten für das Sportamt pro Jahr	Fr.	2 117 000.00
--	------------	---------------------

Die Objektkosten sind die berechneten Mietkosten, welche die jährlichen anfallenden Kosten wie Instandhaltung, Abschreibungen, Zinskosten, Gebäudeversicherungs- und Verwaltungskosten decken sollen. Der Begriff Raumkosten beinhaltet die Objektkosten sowie die Heiz- und Betriebskosten (Strom, Heizung etc.).

Der TC Neufeld wird für die «neuen» Räumlichkeiten inkl. Aussenflächen einen Miet- und Baurechtzins bezahlen. Die detaillierten Verhandlungen haben noch nicht stattgefunden.

10.7. Personalressourcen

Für den Betrieb der 50m-Schwimmhalle werden voraussichtlich Personalressourcen von rund 1 800 bis 1 900 Stellenprozenten benötigt. Die Personalkosten werden auf rund 1,8 Mio. Franken pro Jahr geschätzt.

Die Funktionen können wie folgt beschrieben werden:

- Anlagenchef/in: Personalführung, Einsatzplanung, Logistik, Controlling, Technik, Service Public, (Wasseraufsicht bei Personalengpässen): 100 %
- Stv. Anlagechef/in: Personalführung, Einsatzplanung, Logistik, Controlling, Technik, Service Public, Wasseraufsicht: 200 %
- Badmeisterinnen & Badmeister: Wasseraufsicht, Rettung, Betrieb Schwimmbecken, qualifizierte Reinigung, Service Public: rund 1 000 %
- Kasse, Shop & Café, Service Public, Verkauf, Vermietung, Restauration: rund 600 %

10.8. Betriebskosten 50m-Schwimmhalle

Es wird mit folgenden Betriebskosten für die 50m-Schwimmhalle gerechnet.

Personalkosten (s. Ziffer 10.7)	Fr.	1 800 000.00
Sachkosten	Fr.	300 000.00
Raum- und Nebenkosten (s. Ziffer 10.6)	Fr.	2 068 000.00
Brutto Aufwand		4 168 000.00
Ertrag: Einnahmen aus Eintritten, Wasservermietung & Verkauf	Fr.	1 700 000.00
Netto Aufwand	Fr.	2 468 000.00

11. Voraussichtliche Termine

Baueingaben	August 2019
Baukredit Volksabstimmung	24. November 2019
Baubeginn	Sommer 2020
Bauende Neubau	Sommer 2023

Zwischen Bauende und Inbetriebnahme mit Publikumsbetrieb wird ein Zeitfenster von rund einem Monat eingerechnet.

12. Nutzen des Geschäfts

Mit dem Bau der 50m-Schwimmhalle kann die dringend benötigte zusätzliche gedeckte Wasserfläche geschaffen werden. Dass dieses Bedürfnis besteht und akzeptiert wird, zeigt auch die deutliche

Annahme der «Hallenbad-Initiative». Zudem wird damit ermöglicht, dass die bestehenden, sanierungsbedürftigen Hallenbäder instand gestellt werden können. Eine längere Schliessung eines der drei Hallenbäder zu Sanierungszwecken wäre heute aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Die neue 50m-Schwimmhalle soll allen Bevölkerungsgruppen, den Schulen und dem Schwimmsport gleichermaßen zur Verfügung stehen. Damit werden alle Nutzergruppen profitieren (Schulen, Kinder, Jugendliche, Familien, Senioren und Seniorinnen, Gesundheits- sowie auch Leistungsschwimmerinnen und -schwimmer), da für alle deutlich mehr Wasserfläche zur Verfügung steht. Mit der Inbetriebnahme der 50m-Schwimmhalle können zudem die Hallenbäder Weyermannshaus und Wyler stärker auf die Bedürfnisse der Schulen, der Familien und der allgemeinen Öffentlichkeit ausgerichtet werden.

Der Standort im Neufeld ist nicht nur verkehrstechnisch ideal, das neue Schwimm- und Sportzentrum verbessert die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten durch eine Konzentration des Sportclusters Neufeld. Das Projekt antizipiert auch die Entwicklung im Viererfeld/Mittelfeld. Durch die Verdichtung im Neufeld bleibt das Mittelfeld frei, um Wohnraum zu schaffen. Dies rechtfertigt auch die Mehrkosten, die für die Neuordnung der Sportfelder anfallen. Die 50m-Schwimmhalle und die neuen Sportfelder sind gut eingebettet in das bestehende Quartier, sie schaffen eine attraktive Umgebung und verbessern die Aufenthaltsqualität. Durch die neuen Wegverbindungen wird das Gebiet zudem durchlässiger.

Die Schwimmhalle wird ökologisch vorbildlich geplant und umgesetzt. Die angrenzenden Sportfelder unterstützen die ökologische Vorbildfunktion des Projekts insbesondere im Wasserhaushalt der Schwimmhalle bei der Weiterverwendung des Badwassers. Mit den beschriebenen Massnahmen gelingt es, eine energieeffiziente und ökologische Schwimmhalle zu bauen, welche verhältnismässig tiefe Betriebskosten ausweist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Neubau 50-Meter-Schwimmhalle und Neuordnung Sportanlagen Neufeld; Baukredit und Erwerb im Baurecht (Abstimmungsbotschaft).
2. Der Stadtrat genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
 - 2.1. Für den Neubau der 50m-Schwimmhalle und die Neuordnung der Sportanlagen Neufeld wird ein Baukredit von Fr. 75 500 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB16-034 bewilligt. Der Projektierungskredit von Fr. 6 700 000.00 ist im Baukredit enthalten.
 - 2.2. Zur teilweisen Finanzierung der Abschreibungen des Neubaus der 50m-Schwimmhalle und der Neuordnung der Sportanlagen Neufeld werden Fr. 11 007 262.00 in der Spezialfinanzierung Eis- und Wasseranlagen mit einem ökologischen Nutzen reserviert. Ab Inbetriebnahme werden während 25 Jahre jährlich Fr. 440 290.00 der Spezialfinanzierung entnommen.
 - 2.3. Die Stimmberechtigten der Stadt Bern stimmen der Flächenerweiterung bzw. der Flächenanpassung des Baurechtsgrundstücks Nr. 2277 Bern 2 sowie dem Erwerb einer Baurechtspartzeile, welche flächenmässig dem heutigen Tennisclub Neufeld zuzüglich eines Anteils am heutigen Sportplatz Länggasse entspricht, für eine Dauer von 45 Jahren und zu einem maximalen jährlichen Zins von Fr. 130 000.00 im Baurecht zu.

2.4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, den Baurechtsvertrag gemäss Ziffer 2.3 hiervor abzuschliessen.

Bern, 29. Mai 2019

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Projektdokumentation
- Entwurf Abstimmungsbotschaft