

Bericht des Gemeinderats

Postulat Fraktion FDP (Jacqueline Gafner Wasem) vom 28. April 2011: Abgabe des „Muubeeri“ an Private zur Erhaltung des Hallenbads im Stadtzentrum (2011.SR.000135)

In der Stadtratssitzung vom 1. März 2012 wurde das nachfolgende Postulat Fraktion FDP mit SRB 076 erheblich erklärt:

Wenn es nach dem Willen des Gemeinderats geht, soll das älteste Hallenbad der Stadt Bern, das zentral gelegene „Muubeeri“ am Hirschengraben, endgültig geschlossen werden. Dies unbeschrieben der öffentlich laut gewordenen Kritik und des zu erwartenden Widerstands gegen diesen Schritt und mit der hauptsächlichlichen Begründung, dass das Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen bei einer Sanierung des Bades einfach nicht stimmen würde.

Das behaupten ausgerechnet diejenigen städtischen Stellen, die das im Bauinventar der Stadt Bern als „schützenswert“ eingestufte „Muubeeri“ über Jahre, wenn nicht Jahrzehnte, baulich genauso haben verlottern lassen wie die einzigartige Sportanlage Ka-We-De im Kirchenfeld, die ebenfalls als „schützenswert“ eingestuft ist und nach der ursprünglichen Absicht des Gemeinderats, von der er aufgrund eines regelrechten Aufstands der Bevölkerung und der Reaktionen von Parteien und diversen Verbänden inzwischen halbwegs abgerückt ist, auch geschlossen werden sollte.

Dass die Stadt Bern über zu wenige Schwimmhallen verfügt, die durch die Bevölkerung, die städtischen Schulen und durch Sportvereine genutzt werden können, ist ebenso unbestritten wie der Umstand, dass die Bereitstellung des nötigen zusätzlichen Angebots erhebliche Mittel finanzieller Art erfordert. Gerade weil dem so ist, ist die durch die Stadtbehörden anvisierte Schliessung des Hallenbades Hirschengraben kein tauglicher Lösungsansatz. Vielmehr muss das geschützte, ausgesprochen zentral gelegene und daher speziell auch von Berufstätigen, die in der Innenstadt arbeiten und über Mittag oder am frühen Abend etwas für ihre Gesundheit tun wollen, geschätzte „Muubeeri“ saniert und auch in Zukunft seinem Zweck entsprechend genutzt werden.

Entweder unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat eine entsprechende Kreditvorlage, wie seitens der FDP bereits im November 2010 verlangt¹, wozu er laut Medienberichterstattung nicht geneigt scheint, oder er überlässt die Sanierung des „Muubeeri“ privaten Kreisen, die in der Lage und gewillt sind, die nötigen Investitionen zu tätigen und in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs Bern weiterhin ein öffentlich zugängliches Hallenbad zu betreiben, das aufgrund seiner zentralen Lage und seiner baulichen Qualitäten durchaus auch touristisch interessant sein könnte, wenn die Öffnungszeiten des Bades und das Nutzungskonzept der Liegenschaft als Ganzes stimmen. Durch den Verkauf des „Muubeeri“ wird der Stadt Bern gleichzeitig zumindest ein Teil der finanziellen Mittel zufließen, die erforderlich sind, um das nötige zusätzliche Angebot an gedeckten Wasserflächen in Bern bereitstellen zu können.

¹ Motion Fraktion FDP.Die Liberalen (Alexandre Schmidt) vom 11.11.2010: Sanierung der Sportanlagen KA-WE-DE und Muubeeri. Unterbreitung von zwei Kreditvorlagen.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt, dem Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten, wonach die als schützenswert eingestufte Liegenschaft Maulbeerstrasse 14 in Bern vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen der Stadt Bern übertragen wird und gestützt auf eine öffentliche Ausschreibung zum bestmöglichen Preis an private Investoren verkauft wird, die sich in verbindlicher Form zur Sanierung und zum dauerhaften Weiterbetrieb des Hallenbads Hirschengraben verpflichten, das auch in Zukunft öffentlich zugänglich sein muss.

Bern, 28. April 2011

Postulat Fraktion FDP (Jacqueline Gafner Wasem, FDP), Dannie Jost, Mario Imhof, Dolores Dana, Christoph Zimmerli, Hans Peter Aeberhard, Pascal Rub, Yves Seydoux, Bernhard Eicher.

Bericht des Gemeinderats

Mit Verabschiedung des Sport- und Bewegungskonzepts anfangs 2011 hat der Gemeinderat angekündigt, den Betrieb des Hallenbads Hirschengraben zugunsten der Erstellung eines Hallenbads mit 50m-Becken aufzugeben. Der Gemeinderat hat für das Hallenbad Hirschengraben Nutzungsszenarien prüfen lassen, die eine Bandbreite von der vollständigen Aufgabe des Wasserbetriebs und der Nutzung als Büro- oder Wohnräumlichkeiten bis hin zum Weiterbetrieb des Bads mit Optimierungen umfassen. Das vorliegende Postulat hat der Gemeinderat zum Anlass genommen, insbesondere auch die Frage der Abgabe des Hallenbads Hirschengraben an Private vertieft zu prüfen. Dabei ging es darum, auszuloten, ob eine Abgabe des Bads an Private unter der Bedingung der Erhaltung von Wasserflächen aus wirtschaftlichen Überlegungen überhaupt eine denkbare Option darstellen könnte.

1. IST-Situation Hallenbad Hirschengraben

Zunächst ist die IST-Situation beim Hallenbad Hirschengraben näher zu beleuchten:

1.1 Architektur und Zustand des Hallenbads Hirschengraben

Das Hallenbad Hirschengraben ist durch den Stil der 20er und 30er Jahre des zwanzigsten Jahrhunderts geprägt. Der Hauptbau und die grosse Schwimmhalle werden heute im kantonalen Bauinventar als schützenswert eingestuft und weisen dementsprechend eine hohe Architekturqualität auf. Durch diverse Umbauten, die seit der Inbetriebnahme vorgenommen wurden, lässt sich das architektonische Potential aber nur noch schwer erahnen. So wurde beispielsweise das Zenital-Oberlicht in der 25 Meter Schwimmhalle nach Undichtigkeiten aufgehoben. Die Raumstruktur des Hallenbads Hirschengraben ist zudem unübersichtlich, kleinteilig und kompliziert, die Raumgestaltung nicht mehr zeitgemäss. Die Platzverhältnisse sind begrenzt und Flächenreserven praktisch nicht vorhanden. Insgesamt sind die Voraussetzungen für einen effizienten Badebetrieb nicht mehr gegeben. Die letzte Instandsetzung der Oberflächen erfolgte im Wesentlichen bei der Totalsanierung in den siebziger Jahren. Seither wurde nicht genug in den Unterhalt investiert. Obwohl das gegenwärtige Erscheinungsbild der Räume nicht mehr zu befriedigen vermag, können die Innenräume insgesamt als funktions-tauglich beschrieben werden. Die Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Sanitäreanlagen sind überaltert und weisen Langzeitschäden auf.

1.2 Betriebliche Risiken bis zu einer baulichen Sanierung oder Umnutzung des Gebäudes

Die Badewassertechnik im Hallenbad Hirschengraben befindet sich in einem kritischen Zustand: Der Teil- oder Totalausfall von technischen Anlageteilen ist jederzeit möglich. Ein Weiterbetrieb wäre nur mit unverhältnismässig hohen Reparatur- oder Ersatzkosten möglich. Die gesamte Gebäudetechnik befindet sich in einem veralteten Zustand. Der Unterhalt wird nur im Rahmen der Aufrechterhaltung des Betriebs geleistet und ist auf das Notwendigste reduziert. Die Aufrechterhaltung des Badebetriebs mit der Gewährleistung von Hygiene und Sicherheit erfordert seitens der Betreibenden einen erheblichen Aufwand, der sich gegenüber modernen Hallenbädern in rund doppelt so hohen Personalkosten niederschlägt. Durch die Unübersichtlichkeit des Hallenbads Hirschengraben ist die Überwachung der Besuchenden durch das Personal aufwändig und schwierig. Die Tragsicherheit der Hallendecke ist nur bis zu einer Schneedecke von 30 cm gewährleistet. Bei Überschreitung dieses Werts wird das Hallenbad Hirschengraben bereits heute geschlossen. Fallen betriebsnotwendige Anlagen aus, kann unter Umständen eine längere Schliessung des Bads erforderlich sein oder das Hallenbad wird sogar vorzeitig geschlossen, weil kostenintensive Reparaturen angesichts der kurzen Restnutzungsdauer unverhältnismässig wären.

1.3 Bauliche Herausforderungen für alle denkbaren Sanierungs- und Umnutzungsprojekte

Da sich die Gebäudetechnik, aber auch die Gebäudesubstanz in einem schlechten Zustand befinden und das Hallenbad nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemässen Betrieb genügt, ist eine kostenintensive Gesamtanierung erforderlich. Nur einzelne Sanierungsmassnahmen oder eine Teilsanierung durchzuführen, ist aufgrund des schlechten Gebäudezustands nicht sinnvoll. Auf jeden Fall muss im Zuge einer Sanierung die Statik diverser Gebäudeteile den heutigen Anforderungen an Belastungen und Erdbebensicherheit angepasst werden. Auch die heutigen Auflagen bezüglich hindernisfreies Bauen und Brandschutz müssen erfüllt werden, was wegen der komplizierten Raumstruktur nur mit einem erheblichen Kostenaufwand möglich sein wird. Für alle denkbaren Sanierungs- und Umnutzungsprojekte bestehen aus baurechtlicher Sicht grössere Einschränkungen, die nur eine Gesamtanierung im bestehenden Gebäudevolumen, allenfalls mit gewissen Erweiterungen zulassen. Das Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Artikel 10b Absatz 2 hält fest, dass schützenswerte Baudenkmäler nicht abgebrochen werden dürfen und innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten sind. Damit gilt für das Hallenbad Hirschengraben neben dem Schutz des Gebäudeäusseren und der inneren Struktur auch ein Interieurschutz, sofern das Interieur von Wert ist. Die Wertigkeit muss im Einzelfall durch die zuständige Fachstelle (Denkmalpflege) abgeklärt werden. Ein Abbruch des Hallenbads Hirschengraben scheint vor diesem Hintergrund unrealistisch. Welche baulichen Veränderungen möglich sind, muss anhand von konkreten Projektvorschlägen unter Berücksichtigung der Qualität, der Tiefe, des Orts und der Folgen der baulichen Eingriffe beurteilt werden. Über denkmalpflegerische Überlegungen hinaus hätte ein Abriss Nutzungseinschränkungen zur Folge, weil das Gebäudevolumen eines Ersatzneubaus, bedingt durch die Bauvorschriften, sogar kleiner als das bestehende Gebäudevolumen ausfallen würde.

1.4 Fazit bezüglich IST-Situation

Das Hallenbad Hirschengraben befindet sich in einem schlechten Zustand und muss einer Gesamtanierung unterzogen werden. Die Liegenschaft, insbesondere die grosse Schwimmhalle, gilt aus denkmalpflegerischer Sicht als schützenswert, womit grundsätzlich ein Abbruchverbot gilt. Neben der Denkmalpflege bestehen wegen der baurechtlichen Rahmenbedingungen grössere Restriktionen. Unter dem Strich macht es daher Sinn, die bestehenden Gebäude zu erhalten, was allerdings den Spielraum für zukünftige Nutzungen einschränkt.

2. Definition möglicher Nutzungsszenarien und Prüfung der Wirtschaftlichkeit

Die Stadtbauten Bern (StaBe) haben als Gebäudeeigentümerin im Jahr 2012 mögliche Szenarien für die Zukunft des Hallenbads Hirschengraben mit verschiedenen Optionen einer Nutzungsänderung definiert. Einige Szenarien wurden durch ein externes Immobilienberatungsunternehmen bezüglich Wirtschaftlichkeit analysiert. Darauf erfolgte die Vertiefung durch ein spezialisiertes Beratungsunternehmen für Sport in Bern (BPM Sports GmbH). Dabei wurden durch einen weiteren Spezialisten auch die Kosten für die Badebecken und Badewassertechnik in den unterschiedlichen Szenarien vertieft (Kannewischer Ingenieurbüro AG). Nachfolgend werden die Nutzungsszenarien und die wichtigsten Studienergebnisse vorgestellt.

2.1 Übersicht über die analysierten Nutzungsszenarien

Szenarien	Öffentliches Hallenbad Stadt Bern (Basisszenario)	Öffentliches Hallenbad mit Wellness / Fitness	Kurs- und Ausbildungsbad mit Wellness / Fitness	Wassernutzung mit Wellness / Fitness	Wassernutzung mit Gesundheit / Therapie	Sportnutzung mit Sauna / Fitness	Dienstleistungs- und Büronutzung	Wohnnutzung
Finanzierung	Stadt Bern	Private	Private	Private	Private	Private	Private oder Stadt Bern	Private oder Stadt Bern
Betrieb	Stadt Bern	Privater Betreiber	Privater Betreiber	Privater Betreiber	Privater Betreiber	Privater Betreiber	-	-
Angebot	Öffentliches Hallenbad mit Wellness	Öffentliches Hallenbad mit Wellness / Fitness	Kursbad mit Wellness / Fitness	Wassernutzung mit Wellness / Fitness	Wassernutzung mit Gesundheit / Therapie	Indoorsport mit Sauna / Fitness	Dienstleistungs- und Büronutzung	Wohnen
Wasserbereich	25m Schwimmbecken	25m Schwimmbecken	25m Kursbad unterteilt	andere Wassernutzung	andere Wassernutzung	aufgehoben	aufgehoben	aufgehoben
Eintrittspreise	Gebühren der Stadt Bern	Gebühren der Stadt Bern / Markt	Markt	Markt	Markt	Markt	-	-

Insgesamt wurden ausgehend vom heutigen Zustand (Basisszenario) sieben denkbare Nutzungsvarianten analysiert und unterschiedliche Annahmen geprüft.

Basisszenario: Öffentliches Hallenbad der Stadt Bern

Im Basisszenario bleibt Vieles beim Alten. Nach der durch die Stadt Bern finanzierten Gesamtsanierung steht das städtische Hallenbad mit seiner schützenswerten Architektur weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung. Durch die Umnutzung der heute fremdvermieteten Büro- und Wohnflächen zu zusätzlichen Sauna- und Wellnessbereichen sowie durch räumliche Neustrukturierungen und Nutzungsentflechtungen wird der Betrieb optimiert.

Öffentliches Hallenbad mit Wellness/Fitness

Das wie im Basisszenario sanierte Hallenbad Hirschengraben (inklusive zusätzlicher Sauna- und Wellnessbereiche) bleibt bestehen. Gegenüber dem Basisszenario wird jedoch, in erster Linie durch Umnutzung des heutigen Nichtschwimmbeckens zum Fitnessraum, ein neues zusätzliches Fitnessangebot geschaffen.

Kurs- und Ausbildungsbad mit Wellness/Fitness

Gegenüber dem Basisszenario werden das 25m-Schwimmbecken und das Nichtschwimmbecken mit mobilen Trennsystemen in Kursbecken unterteilt und teilweise mit einem Hubboden ausgestattet. Die Becken werden bspw. an Kursanbieter und Vereine für das Bereitstellen spezifischer Angebote (z.B. Aqua-Gymnastik oder Baby-Schwimmen) vermietet. Der Sauna und Wellnessbereich wird modernisiert und vergrössert.

Wassernutzung mit Wellness/Fitness

Sowohl das 25m-Schwimmbecken als auch das Nichtschwimmbecken werden nach erfolgter Sanierung mit verschiedenen Wassernutzungen in einen Wellness- und Fitnessbereich umgenutzt. Der Saunabereich wird modernisiert und erweitert.

Wassernutzung mit Gesundheit/Therapie

Das 25m-Schwimmbecken wird in einen Wellness-/Fitnessbereich umgestaltet, das Nichtschwimmbecken als Therapiebad genutzt. Im Zentrum stehen therapeutische Zwecke. Das bestehende Saunaangebot wird modernisiert.

Sportnutzung mit Sauna/Fitness

Sowohl das 25m-Schwimmbecken als auch das Nichtschwimmbecken werden als Sporthalle umgenutzt. Zu denken ist bspw. an Racketsportarten (Squash oder Badminton), Indoor-Golf und Sportklettern. Das Saunaangebot wird modernisiert.

Dienstleistungs- und Büronutzung

Das Gebäude wird mit Dienstleistungs- und Büronutzungen belegt. Sowohl das 25m-Schwimmbecken als auch das Nichtschwimmbecken werden zu Grossraumbüros ausgebaut, sämtliche übrigen Nutzungen entfallen.

Wohnnutzung

Das Gebäude wird vollständig zu einem Wohnhaus umgenutzt. In der Schwimmhalle werden Maisonette-Wohnungen, im Nichtschwimmbecken-Bereich Wohnateliers und in den Obergeschossen Geschoss-Wohnungen eingebaut. Alle übrigen Nutzungen entfallen.

2.2 Investitionskostenschätzungen

Für die einzelnen Szenarien resultieren sehr unterschiedliche Investitionskostenschätzungen mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 %. Die geringsten Investitionskosten wären mit rund 16 Mio. Franken bei der Nutzung des heutigen Hallenbads als Bürogebäude zu erwarten, gefolgt von der Nutzung als Wohngebäude mit rund 18 Mio. Franken. Bei sämtlichen Szenarien mit Beibehaltung von Wasserfläche ist mit Investitionskosten zwischen rund 32 bis 36 Mio. Franken zu rechnen. Die Sportnutzung mit Sauna/Fitness würde etwa 28 Mio. Franken kosten. Insgesamt die höchsten Investitionskosten würden mit rund 36 Mio. Franken bei der Nutzung als Kurs- und Ausbildungsbad mit Wellness/Fitness entstehen. In diesen Berechnungen sind die Kosten zur Erreichung von geltenden Sicherheitsvorschriften und -Standards, die Kosten für die Erdbebenertüchtigung und die Kosten für behindertengerechtes Bauen enthalten. Nicht enthalten sind Reserven, die Kosten für eventuell nötige Altlastensanierungen und die Kosten für den Minergiestandard. Ebenso nicht berücksichtigt sind allfällige Investitionsbeiträge Dritter. Bis zum Vorgehensentscheid wird bei allen Anlagen die Bauteuerung zu beachten sein.

2.3 Schätzungen für die Betriebsergebnisse

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Nutzungsszenarien sind die erwarteten Investitionskosten in Relation zu möglichen Erträgen und Aufwänden zu setzen. Beim Aufwand wurden für alle Szenarien die Positionen „Personal und Overhead“, „Energie und Nebenkosten“, „Unterhalt Gebäude und Betriebsinfrastruktur“ und „Finanzierung und Amortisation Betriebsinfrastruktur über 15 Jahre“ geschätzt, auf der Ertragsseite die potentiellen Erträge mit unterschiedlichen Arten von Eintritten und Vermietungen. Die Schätzungen auf der Ertragsseite basieren auf Analysen der relevanten Märkte und Konkurrenzsituationen sowie daraus abgeleiteten Annahmen. Dank verbessertem Angebot im Warmwasserbereich

(bspw. für Therapie oder Babyschwimmen) sollten im Basisszenario Umsatz und Kundenzahl in etwa gleich bleiben, wohingegen der klassische Schwimmbereich bei Realisierung einer neuen 50m-Schwimmhalle rückgängig wäre.

In sämtlichen Szenarien wurde kein Landwert oder Baurechtszins berücksichtigt: Zwar hat das Grundstück des Hallenbads Hirschengraben eine Fläche von 1 489 m², was einem theoretischen Landwert von 1,5 bis 2,3 Mio. Franken entspricht, mit den Auflagen zur Erhaltung der Gebäude und der damit verbundenen schwierigen Situation bezüglich Wirtschaftlichkeit tendiert dieser theoretische Landwert jedoch gegen Fr. 0.00.

Das Ergebnis der Schätzungen ist insgesamt ernüchternd: Sämtliche geschätzten Betriebsergebnisse sind negativ, wenn nicht nur die Finanzierung und Amortisation der Betriebsinfrastruktur über 15 Jahre, sondern auch die Kosten für die Finanzierung und Amortisation des Gebäudes über 40 Jahre beachtet werden (jährliches Betriebsdefizit von rund 3 Mio. Franken beim Basisszenario bis rund Fr. 4 000.00 bei Sportnutzung mit Sauna/Fitness).

Unter Ausklammerung der Kosten für die Finanzierung und Amortisation des Gebäudes kann für die Szenarien Wassernutzung mit Gesundheit / Therapie, Sportnutzung mit Sauna / Fitness, Büronutzung sowie Wohnnutzung mit einem positiven Betriebsergebnis von bis zu rund 0,95 Mio. Franken (bei Sportnutzung) gerechnet werden. Alle übrigen Nutzungen sind bereits im reinen Betrieb nicht wirtschaftlich und zeigen Betriebsdefizite von rund Fr. 140 000.00 für Wassernutzung mit Wellness / Fitness bis rund 2,064 Mio. Franken für das Basisszenario.

3. Fazit: Ist eine Abgabe an eine private Betreiberin oder einen privaten Betreiber realistisch?

Alle geprüften Szenarien mit Erhaltung der Wasserfläche sind unwirtschaftlich. Selbst wenn die Kosten für die Finanzierung und Amortisation des Gebäudes unberücksichtigt bleiben, resultieren nicht zu vernachlässigende Betriebsdefizite. Dies ist nicht weiter erstaunlich, da praktisch alle konventionellen Hallenbäder der öffentlichen Hand in der Schweiz subventioniert werden müssen. Noch schlechter wird das Ergebnis unter Berücksichtigung der Gebäudefinanzierungskosten. Vor diesem Hintergrund kann eine erfolgreiche Abgabe an eine private Investorin oder einen privaten Investor und eine gleichzeitige Erhaltung der Wassernutzung nahezu ausgeschlossen werden - zu hoch sind die anstehenden Investitionskosten. Der Erhalt von Wasserflächen ist nur mit einer jährlichen Subvention durch die Stadt Bern in der Grössenordnung von 1,0 bis 2,5 Mio. Franken möglich. Der Gemeinderat ist derzeit nicht bereit, eine Vorlage auszuarbeiten, wonach das Hallenbad Hirschengraben vom Verwaltungsins Finanzvermögen zu transferieren und an einen Privaten abzugeben sei. Zuerst bedarf es einer erneuten Auslegeordnung betreffend städtische Eis- und Wasseranlagen, und es muss feststehen, wie alle Anlagen künftig genutzt werden.

Bern, 27. Februar 2013

Der Gemeinderat