

Stadtbauten Bern

Stadtbauten Bern
Schwanengasse 10
3000 Bern
www.stadtbauten-bern.ch

ernst niklaus fausch
architekten eth|sia gmbh
Feldstrasse 133 | CH-8004 Zürich
www.enf.ch | info@enf.ch



Kunsteisbahn und Wellenbad Dählhölzli Bern (KaWeDe)
Nutzungsstudie
Schlussbericht November 2011

Auftraggeber: Stadtbauten Bern
Schwanengasse 10
3000 Bern
t: 0041 (0)31 321 76 21
www.stadtbauten-bern.ch

Begleitgruppe:	Stadtbauten Bern	Stefan Dellenbach Heinrich Sauter
	Sportamt Stadt Bern	Roger Schnegg
	Denkmalpflege Stadt Bern	Jean-Daniel Gross

Mitwirkung:	QUAV 4, Quartiervertretung Stadtteil 4	Karin Feuz-Ramseyer Ruedi Rast Sabine Schärner Magali Fehlbaum Flückiger Sabine Lützen Silvia Marti Lavanchy Simon Müller Eva Zbinden Kaessner Franz C. Brunner Frank Linthaler
	Komitee Rettet die KaWeDe / Elternrat	
	EHC Bern 96 Hauswartung KaWeDe	

Verfasser Schlussbericht: ernst niklaus fausch
architekten eth/sia gmbh

Feldstrasse 133_CH-8004 Zürich
t: 0041 (0)43 500 10 40
Freihofweg 9_CH-5000 Aarau
t: 0041 (0)62 823 78 68
u.fausch@enf.ch_www.enf.ch

Ursina Fausch
Sabine Herzog
Sandra Janaudyte



Luftbild KaWeDe Bern

Inhalt	1. Zusammenfassung	6
	Allgemeine Voraussetzungen	
	Zusammenfassung und Erkenntnisse	
	Empfehlungen und weiteres Vorgehen	
	2. Einleitung	8
	Ausgangslage	
	Zielsetzung	
	Vorgehen	
	Termine	
	3. Analyse	11
	Architektonisches Konzept	
	Nutzungskonzept	
	Komplexität	
	Originalbestand und Erneuerungen	
	Baulicher Zustand	
	Nutzer und Betrieb	
	Umfeld und Quartier	
	Lage und Erreichbarkeit	
	Bedeutung und Identität	
	4. Nutzungsszenarien	31
	Erläuterung / Beurteilung Szenarien	
	Matrix	
	5. Leitlinien Nutzungskonzepte	45
	Szenario 1 – Tradition Status Quo	
	Szenario 2 – Strand / „Winterzauber“	
	6. Grobkosten und Strategie Sanierung	51
	Grobkostenschätzung Szenario 1 und 2	
	Strategie Sanierung	
	7. Betriebsaufwand	60
	8. Grundlagen und Quellen	63
	ANHANG	
	Anbindung Tierpark	
	Pläne Ist-Zustand mit Eintrag Bausubstanz	
	Alternativen Kunsteis	
	STELLUNGNAHMEN BETEILIGTE	

1. ZUSAMMENFASSUNG

Allgemeine Voraussetzungen

Die Kunsteisbahn und das Wellenbad Dählhölzli (KaWeDe) ist als moderner, architektonisch beispielhafter Vertreter des Neuen Bauens in Bern im Inventar des Kulturgüterschutzes als A-Objekt eingestuft. Zwischen 1986 und 1989 wurde durch den Architekten Fred Zulauf eine Gesamtsanierung mit Erweiterung durchgeführt. Die Sanierung erfolgte mit grossem Respekt gegenüber der ursprünglichen Architekturkonzeption, so dass die heutige Anlage trotz der tiefgreifenden Eingriffe in die Gebäudesubstanz nach wie vor von der Atmosphäre der ursprünglichen Architekturkonzeption geprägt ist. In den kommenden Jahren stehen nun die nächsten altersbedingten Sanierungsmassnahmen an.

Dadurch bietet sich die Chance, neue Ideen für die zukünftige Nutzung der KaWeDe zu entwickeln und umzusetzen.

Im Sport- und Bewegungskonzept der Stadt Bern vom Februar 2011 wird die Umnutzung der KaWeDe vorgeschlagen. Diese Idee ist auf breite Ablehnung in der Bevölkerung gestossen. In einem Positionspapier wurde im Juni 2011 der Weiterbetrieb in der heutigen Form gefordert.

Im Juli beauftragte Stadtbauten Bern als Eigentümerin das Architekturbüro ernst niklaus fausch architekten eth/sia aus Zürich mit einer Nutzungsstudie. Die Studie hat zum Ziel Nutzungsideen zu formulieren, welche einen Beitrag zu den Leitlinien des Sport- und Bewegungskonzeptes des Sportamtes leisten, die Quartierinteressen berücksichtigen und der baukulturellen Bedeutung der KaWeDe Rechnung tragen.

Zwischen August und November wurde nun in enger Zusammenarbeit mit einer Begleitgruppe aus der Verwaltung und Interessenvertretern verschiedene Nutzungsszenarien geprüft und ausgewertet. Die Resultate und Zwischenschritte sind im vorliegenden Bericht dokumentiert.

Zusammenfassung und Erkenntnisse

Bestand

Die Zustandsanalyse von urech architekten aus dem Jahre 2008 zeigt auf, dass sich die Anlage ihrem Alter entsprechend in gutem Zustand befindet. Ein wichtiger Beitrag hierfür leistet dabei der laufende bauliche, werterhaltende Unterhalt (ca. 550'000 CHF / Jahr, im Schnitt über die Jahre 2000-2010) und der sorgfältige Umgang der Betreiber mit den bestehenden Bauten und Anlagen. Nach über 20 Jahren seit der letzten Gesamterneuerung stehen in den nächsten Jahren nun altersbedingt grössere Investitionen an.

Ein Risiko stellt die Eispiste dar, deren Zustand als kritisch eingeschätzt wird, aber bisher nicht genauer untersucht werden konnte.

Eine grosse Herausforderung für den zukünftigen Betrieb der KaWeDe ist die Sommer- und Winternutzung, die heute zweimal jährlich eine Betriebsschliessung über mehrere Wochen und grossen Umbauaufwand zur Folge hat, was sich negativ auf die Betriebs- und Unterhaltskosten auswirkt.

Ein wichtiges Ziel der anstehenden Sanierungsmassnahmen stellt daher eine betriebliche Optimierung der Anlage gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Nutzungsszenarien

Vor dem Hintergrund der Feststellungen zur Betriebsoptimierung, den Vorgaben aus dem Sport- und Bewegungskonzept und verschiedenen Interessen der Beteiligten wurden unterschiedliche Szenarien formuliert und verglichen. Die Spannbreite reichte vom Beibehalten des Status Quo bis zur vollständigen Umnutzung. Nicht geprüft wurden Szenarien mit einem saisonalen Halbjahresbetrieb. Der Vergleich der Nutzungsszenarien lässt sich im Wesentlichen in folgende Punkte zusammenfassen:

- Eine Neunutzung mit einem regional ausgerichteten Sport- und Freizeitangebot an dieser Randlage zwischen Quartier und Dählhölzliwald ist nicht sinnvoll. Die Erschliessung ist zu wenig leistungsfähig um die Besucherfrequenzen bewältigen zu können und die zu erwartenden Emissionen wären mit dem Wohnquartier kaum vereinbar.
- Eine Umnutzung, die eine vollständige Abkehr von der ursprünglichen Bestimmung der KaWeDe als Freibad/Kunsteisbahn beinhaltet, wird von der Denkmalpflege abgelehnt.
- Eine wichtige Erkenntnis stellt die Feststellung dar, dass durch eine übergeordnete Betrachtung des gesamten Grün- und Erholungsraumes zwischen Dalmazi und Dählhölzli auch Entwicklungs-

möglichkeiten für die zukünftige Nutzung der KaWeDe entstehen könnten. Im Rahmen dieser Studie konnte diese übergeordnete Betrachtung nicht vertieft werden.

Leitlinien für die Nutzungskonzeption

Als konsensfähig haben sich die beiden Nutzungsszenarien herausgestellt, die eine Weiternutzung in der ursprünglichen Bestimmung als Gesamtanlage mit Freibad/Eisbahn zum Ziel haben. Dazu wurden verschiedene Aspekte vertieft und Leitideen für die weiteren Planungsschritte beschrieben.

Betriebliche Optimierungen:

- Bauliche Entflechtung von Sommer- und Winternutzung anstreben
- Wechsel der Eistechnik von kostenintensivem Kunsteisbetrieb zu temporärem Eis oder Synthetic Ice
- Eisbahn wetterabhängig betreiben (nur freies Eislaufen)
- Kasse, Kiosk, Vermietung zentral organisieren

Attraktivitätssteigerung des Angebotes:

- Freibad priorisieren
- Verhältnis von Wasser- zu Aufenthaltsflächen verbessern (zu wenig Liege- und Aufenthaltsflächen vorhanden)
- Wellenbad erhalten (Einmaligkeit)
- Wasserflächen attraktiver gestalten
- unabhängiger Betrieb Restaurant (Zutrittskontrollen)

Grobkostenschätzung

Die Investitionskosten für die Gesamtinstandstellung werden insgesamt auf 28 bis 30 Mio Franken geschätzt. Für ein allfälliges Vorgehen in Etappen sind mit plus circa 20% Mehrkosten gegenüber dem geschätzten Betrag zu rechnen.

Betriebsaufwand

Der komplexe Doppelbetrieb hat heute einen hohen Betriebsaufwand zur Folge. Am optimalsten in Bezug auf die Betriebskosten wäre die Konzentration auf einen Halbjahresbetrieb.

Empfehlungen und weiteres Vorgehen

Die KaWeDe ist ein wichtiges Baudenkmal und ein traditionsreicher Ort in Bern. Der Erhalt und die Weiternutzung der KaWeDe im Sinne der ursprünglichen Bestimmung als Kunsteisbahn und Freibad ist wünschenswert und ist aus Sicht dieser Nutzungsstudie zeitgemäss möglich. Gegenüber der ursprünglichen Konzeption, welche strukturell und baulich die Winternutzung priorisierte, wird empfohlen den Sommerbetrieb in Zukunft stärker zu positionieren.

Besonders geeignet erscheint die Ausrichtung der KaWeDe als „Familienbad“. Diese Ausrichtung hat den Vorteil, dass sie für die Ansprüche als Quartiertreffpunkt bestens geeignet ist. Wie das neu erbaute Wellenbad im Letzibad in Zürich zeigt, ist ein Wellenbad für Familien auch heute noch attraktiv. Ein wichtiger Aspekt für die Ausrichtung als Familienbad stellt die Neuinterpretation des grossen Nichtschwimmerbeckens dar. Es bietet sich die Chance mit Wasserspielen, unterschiedlichen Wassertiefen und zusätzlichen Aufenthaltsflächen ein zeitgemässes attraktives Badeangebot zu realisieren.

Im Gegenzug sollen die Ansprüche an den Winterbetrieb vereinfacht werden. Denkbar ist die Konzentration auf freies Eislaufen oder ein Eispark. Auch dafür sind Anpassungen am grossen Nichtschwimmerbecken erforderlich. Dieses ist ein zentrales Element der ursprünglichen Architekturkonzeption. Eine Neufassung bedarf einem behutsamen Umgang mit dem Baudenkmal und muss hohen gestalterischen Anforderungen genügen.

Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen zur Erlangung eines Sanierungsprojektes empfiehlt sich ein stufenweises Vorgehen. Um die geforderte hohe Qualität an ein Sanierungskonzept zu erlangen soll ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchgeführt werden.

1. Grundsatzentscheide zur Weiternutzung fallen:

- Gemeinderatsentscheid einholen (Leitlinien der Weiternutzung)
- Zustandsabklärungen und Sanierungsbedarf Eispiste einholen
- Langfristiges Entwicklungspotenzial im übergeordneten Zusammenhang der Grün- und Freiflächen abklären (Bezug zum Dählholzlipark, Einbezug Tennisplätze)
- Finanzierung und Terminierung klären

2. Machbarkeit abklären:

- Nutzungs- und Betriebskonzept festlegen
- technische Machbarkeit prüfen

3. Sanierungskonzept evaluieren:

- geeignetes Konkurrenzverfahren vorbereiten und durchführen

2. EINLEITUNG

Ausgangslage

Die Kunsteisbahn und das Wellenbad Dählhölzli (KaWeDe) müssen in den nächsten Jahren saniert werden. Die Gebäude und Anlagen weisen altersbedingt und wegen aktuellen Vorschriften und Normen einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Das Angebot für Gäste scheint in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäss, der Aufwand für den Betrieb ist überdurchschnittlich hoch.

Die anstehenden Sanierungsmassnahmen bieten die Chance, neue Ideen für die zukünftige Nutzung der KaWeDe zu entwickeln und umzusetzen.

Die KaWeDe wurde 1932-1934 im Geist der modernen Sport- und Freizeitbewegung durch die Architekten Rudolf von Sinner und Hans Beyeler erbaut und ist die erste kombinierte Sportanlage für Eis und Wasser in Bern. Als einer der überzeugendsten Vertreter des Neuen Bauens in Bern ist sie im kantonalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt.

Im Sport- und Bewegungskonzept der Stadt Bern vom Februar 2011 sind die Vision, Leitsätze und Strategien des Gemeinderates im Sportbereich dargelegt. Darin ist auch eine Umnutzung der KaWeDe beschrieben. Bei der Quartierbevölkerung ist die Idee einer Umnutzung auf Ablehnung gestossen, in einem Positionspapier wurde gefordert, dass die Anlage der KaWeDe in der heutigen Form bestehen bleibt.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsstudie werden im Auftrag von Stadtbauten Bern als Eigentümerin Ideen zur zukünftigen Nutzung der KaWeDe untersucht. Mit einer Begleitgruppe aus Vertretern von Stadtbauten Bern, dem Sportamt und unter Mitwirkung der Denkmalpflege, sowie mit Interessenvertretern aus dem Quartier, dem Petitionskomitee „rettet die KaWeDe“, dem Elternrat und Vereinsvertretern, wurden die Ideen diskutiert. Die Resultate dienen als Basis für den Bericht an den Gemeinderat mit Antrag zum weiteren Vorgehen.

Zielsetzung

Mit der Nutzungsstudie sollen die Grundlagen bereitgestellt werden für die zielorientierte weitere Projektentwicklung zur Sanierung und Neunutzung der KaWeDe. Ziel ist, den Projektprozess zügig durchzuführen und die partizipative Abstützung zu gewährleisten.

Ziel der Studie ist es:

- Nutzungsideen zu formulieren, welche einen Beitrag zu den Leitlinien und Strategien des Sport- und Bewegungskonzeptes der Stadt Bern leisten
- Nutzungskonzepte zu entwickeln, die einen wichtigen Schwerpunkt im Quartieralltag bilden können.
- Verbesserungen des Betriebskonzeptes aufzuzeigen, welche eine Reduktion der Betriebskosten erlauben
- Ein Konzept zu definieren, das...
 - die Qualitäten des Baudenkmals berücksichtigt
 - die Anpassung an aktuelle Vorschriften und Sicherheitsstandards sowie an die geänderten Bedürfnisse erlaubt.
 - sich an den geänderten Bedürfnissen orientiert
 - Eine wirtschaftlich vertretbare Instandstellung der schützenswerten Anlage ermöglicht
- Investitions- und Betriebskosten der Nutzungskonzepte abzuschätzen und zu vergleichen
- Mögliche Sanierungsstrategien im Kontext des Zeithorizonts aufzuzeigen

Vorgehen

Das Vorgehen war in drei Phasen gegliedert:

Phase 1 - Auftragsdefinition:

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Grundlagen aufgearbeitet, analysiert und beurteilt. Mit einem Augenschein vor Ort wurden die Überlegungen überprüft und ergänzt. Die Bedürfnisse und Vorstellungen der einzelnen Vertreter wurden an einer Startsitzen mit dem Begleitgremium schliesslich gesammelt und festgehalten.

Phase 2 - Nutzungsszenarien:

Im zweiten Arbeitsschritt wurde auf Grund der Resultate aus der Analyse 5 Szenarien für zukünftige Nutzungen formuliert und in Bezug auf die bestehende Anlage skizziert. An der Zwischenbesprechung wurden die Szenarien diskutiert und Folgerungen für die Vertiefung von zwei zukünftigen Nutzungskonzepten gezogen. Ziel war die Entwicklung von realistischen Vorstellungen, welche die Qualitäten des Baudenkmals berücksichtigen und die wirtschaftlich vertretbar sind.

Phase 3 - Leitlinien Nutzungskonzepte:

Im dritten Arbeitsschritt wurden die zuvor definierten Nutzungskonzepte vertieft ausgearbeitet. Die Konzepte zeigen auf, wie die Probleme der heutigen Anlage gelöst werden könnten und wie man gewisse Optionen für zukünftige Nutzungen offen lassen kann. Rahmenbedingung dabei war die Kompatibilität mit der bestehenden Gesamtanlage. Anschliessend wurden die Konzepte vergleichend auf ihre Investitions- und Betriebskosten überprüft sowie Leitlinien / Empfehlungen für den Sanierungsprozess und das weitere Vorgehen erarbeitet.

Die Resultate von Phase 2 und 3 wurden mit den Quartiervertretern diskutiert. Erkenntnisse dieser Besprechungen sind in den Bericht eingeflossen (Stellungnahme Komitee KaWeDe zum Schlussbericht im Anhang).

Dargestellt sind die Resultate und Zwischenschritte im vorliegenden Schlussbericht in Form von Skizzen, Schemas und stichwortartigen Texten.

Termine

Während des Arbeitsprozesses zwischen Juli und November 2011 haben folgende Besprechungen mit den Beteiligten stattgefunden:

Startsitzen Begleitgruppe	27. Juli 2011
Zwischenbesprechung Begleitgruppe	14. September 2011
Diskussion Nutzervertretung	20. September 2011
Zwischenbesprechung Begleitgruppe	24. Oktober 2011
Schlussdiskussion Nutzervertretung	1. November 2011
Abgabe Schlussbericht	November 2011

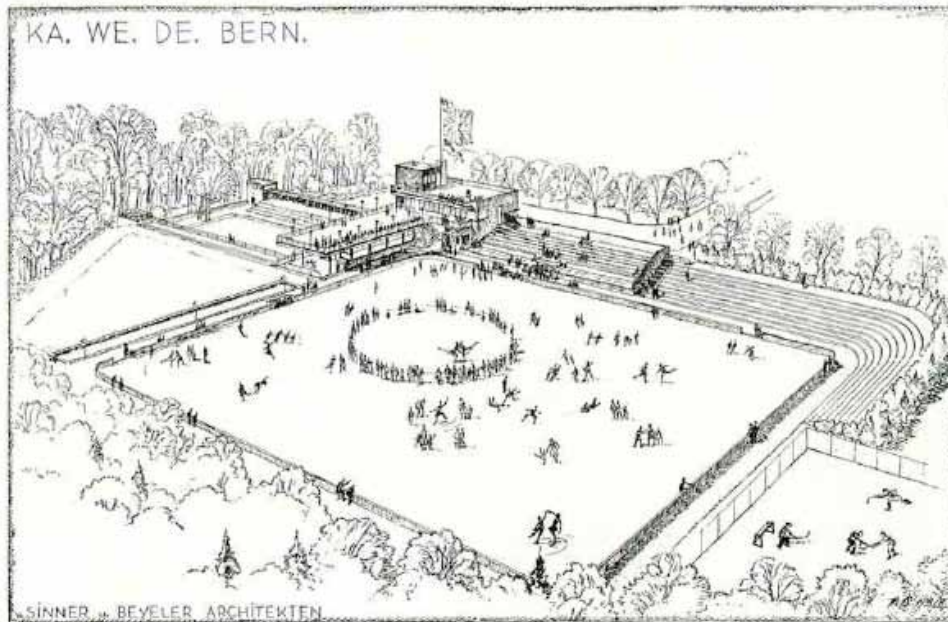


Abb. 1. Gesamtbild der Freiluft-Kunsteisbahn und Wellenbadanlage in Bern.

3. ANALYSE

Zum baulichen Zustand der KaWeDe liegt bereits eine umfassende Zustandsanalyse von „urech architekten“ aus dem Jahr 2008 vor.

Die vorliegende Analyse baut auf diesen Vorarbeiten auf und ergänzt die Untersuchung auf 3 Ebenen:

- ursprüngliche Konzeption und vorhandene Bausubstanz
- Betriebskonzept und Nutzung
- nachbarschaftliches Umfeld und Bedeutung für die Stadt Bern

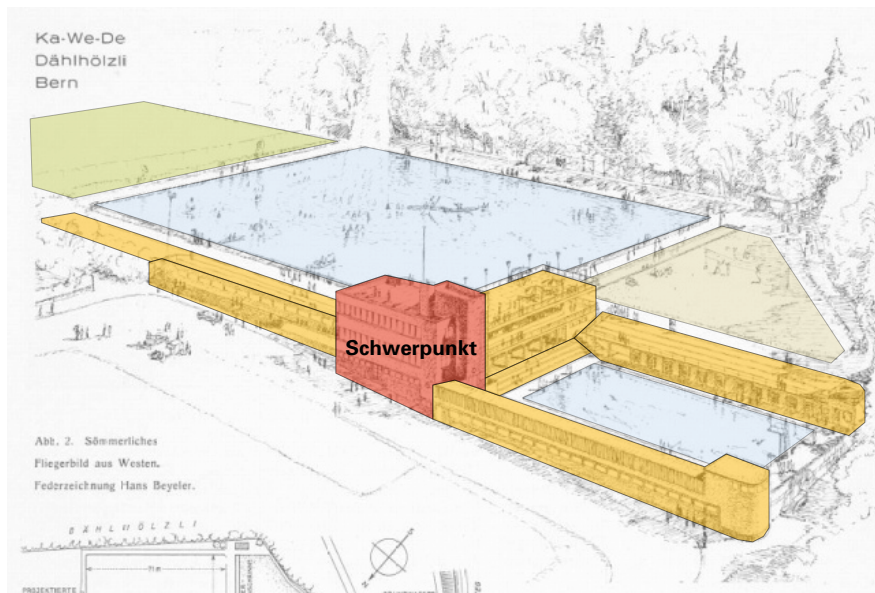


ARCHITEKTONISCHES KONZEPT

Die KaWeDe wurde 1932/33 durch die Architekten Rudolf von Sinner und Hans Beyeler als erste moderne kombinierte Sportanlage in Bern realisiert. Sie gilt als kompromissloser Neubau, als ein Zeitzeuge der Moderne.

Folgende Merkmale sind charakteristisch für das architektonische Konzept der Anlage:

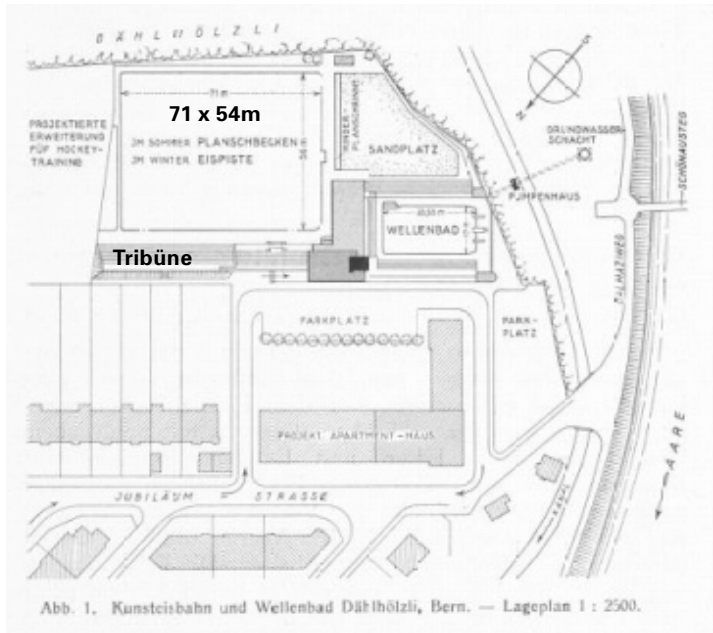
- Die Anlage ist in die leicht abfallende Topographie eingebettet und schafft mit ihren grosszügigen Aussenflächen (Nichtschwimmerbecken, Liegewiesen, Sandfläche) einen Übergang zwischen Wohnquartier Kirchenfeld und dem Dählhölzli-Wald.
- Das Eingangsgebäude bildet den Schwerpunkt der Anlage. Es überragt die anderen Gebäudeteile durch seine Höhe und bildet gegenüber der Strasse eine klare Adresse für das Bad.
- Die Infrastruktur (Restaurant, Garderoben) ist in mehreren Flügelbauten untergebracht, welche orthogonal vom Hauptgebäude wegführen und das Gebäude mit der Umgebung verzahnen.
- Das Wellenbad auf der einen Seite und das Eisfeld/Nichtschwimmerbecken auf der anderen Seite, halten die Anlage in einem Gleichgewicht,
 - wobei das Wellenbad leicht vertieft in die gebaute Anlage integriert ist und durch die abgetreppten Liegeflächen als Arena funktioniert
 - und das Nichtschwimmerbecken in seinen riesigen Dimensionen eine Art See bildet.



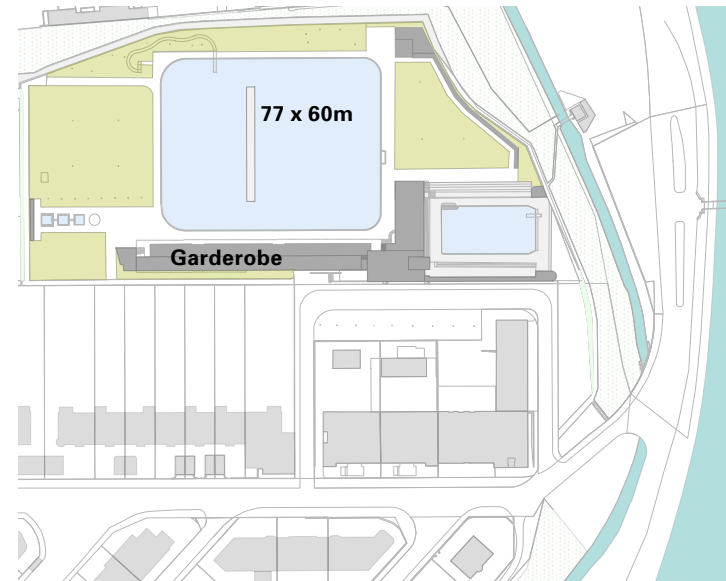
Nutzungen ursprünglich

Die architektonische Grundkonzeption der KaWeDe existiert bis heute. Im Rahmen einer Gesamtrenovation in den 80er-Jahren wurde die Anlage im Sinne des architektonischen Konzepts erweitert: Der nordöstliche Flügel wurde verlängert und die Tribüne abgebrochen. Gleichzeitig ist das Eisfeld / Nichtschwimmerbecken leicht vergrössert worden, um als Normhockeyfeld genutzt werden zu können.

Die Originalkonzeption der Anlage ist trotz grösserem Umbau weitgehend erhalten. Die architektonische Konzeption der 30er-Jahre ist auf dieser Betrachtungsebene nach wie vor vorhanden.

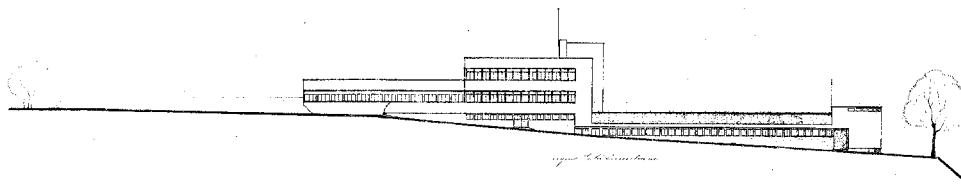


Situation 1934



Situation heute

Strassenfassade 1934
(vor der Erweiterung des
nördl. Garderobentrakts)



NORDWEST-ANSICHT M. 1:200

DIE ARCHITEKTEN: v. SINNER U. BEYELER BERN, DEN 1932

Strassenfassade heute
(nach der Erweiterung des
nördl. Garderobentrakts)



NUTZUNGSKONZEPT

Als reine Kunsteisbahn geplant, wurde die KaWeDe aus Renditeüberlegungen noch während der Planungsphase um ein Wellenbad erweitert. Zusätzlich wagte man den Versuch, die Eispiste mit einer Betonbrüstung zu umgeben, um im Sommer ein grosses Nichtschwimmerbecken zu schaffen. Diese überlagerte Nutzung von Kunsteisbahn und Schwimmbecken war damals einzigartig und ist bis heute betriebstechnisch eine Eigenheit der KaWeDe. Auch im heutigen Betrieb zeichnet sich die ursprüngliche Ausrichtung auf den Winterbetrieb ab.

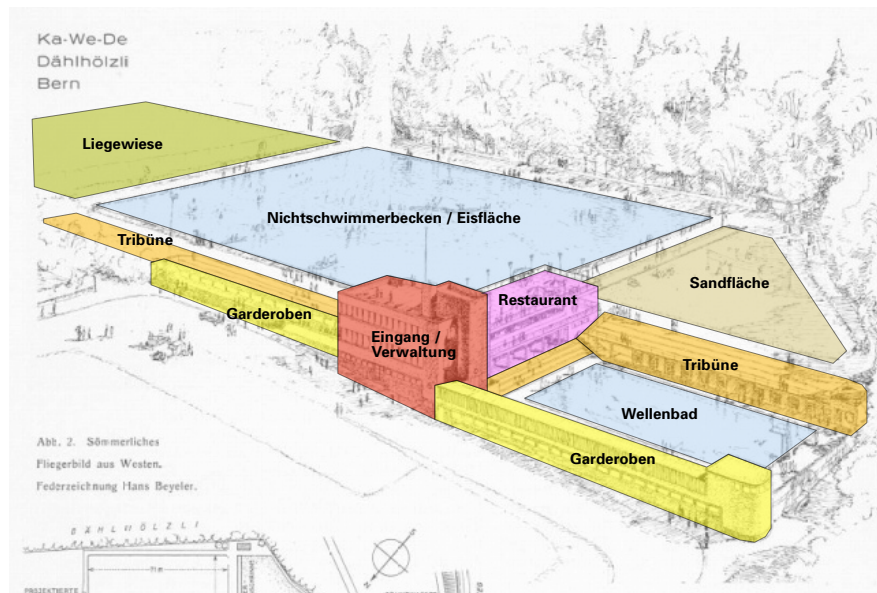
Die Nutzung der Anlage ist bis auf folgende Anpassungen grösstenteils erhalten geblieben:

- Abbruch Tribünenstrakt für den Erweiterungsbau mit Garderoben, Sanitäranlagen und Haustechnik
- Umnutzung der Sommergarderoben im 2. UG in einen extern nutzbaren Gymnastikraum mit der notwendigen Infrastruktur
- neue Spieler- und Vereinsgarderoben im 1. UG, Schiedsrichterbüro
- kleinere Nebengebäude (Garage Eismaschine, Kiosk, Zählerhaus)

Im Aussenraum wurde zusätzlich eine Wasserrutschbahn und ein Kleinkinderplanschbecken mit Sandkasten erstellt. Die ursprüngliche grosse Sandspielfläche wurde zu einer Liegewiese umgestaltet, wobei bis heute die Liegefläche – im Verhältnis zur riesigen Wasserfläche – eher knapp bemessen ist.

Das Angebot ist – bis auf kleinere Nutzungsoptimierungen – vergleichbar mit dem ursprünglichem Angebot. Bis heute konnte der ganzjährige Betrieb der Anlage beibehalten werden. Dies soll weiterhin angestrebt werden, auch wenn zukünftig der Sommernutzung Priorität eingeräumt werden soll. Problematisch dabei sind die auf das Winterhalbjahr optimierten Anlagen- und Betriebsabläufe sowie die im Vergleich zur riesigen Wasserfläche zu kleinen Liegeflächen.

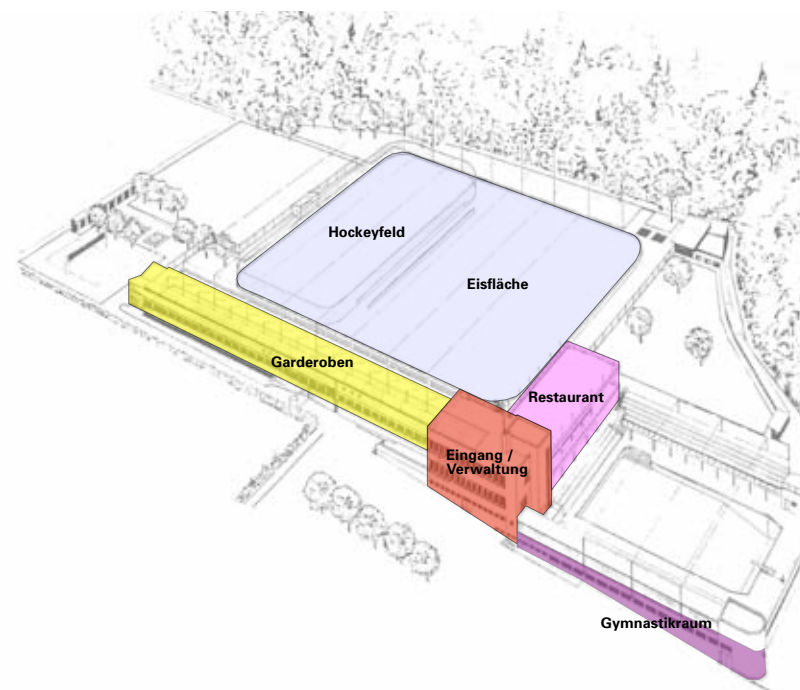
Als ein Potenzial kann das Wellenbad betrachtet werden, das das einzige Wellenbad im Raum Bern ist und bei einem Teil des Publikums nach wie vor beliebt ist. Dessen Aktualität zeigt sich in vergleichbaren Anlagen, wie z.B. im Freibad Letzigraben in Zürich, wo soeben eine neue Wellenmaschine eingebaut wurde.



Nutzungen ursprünglich



Nutzungen heute
Sommer



Nutzungen heute
Winter

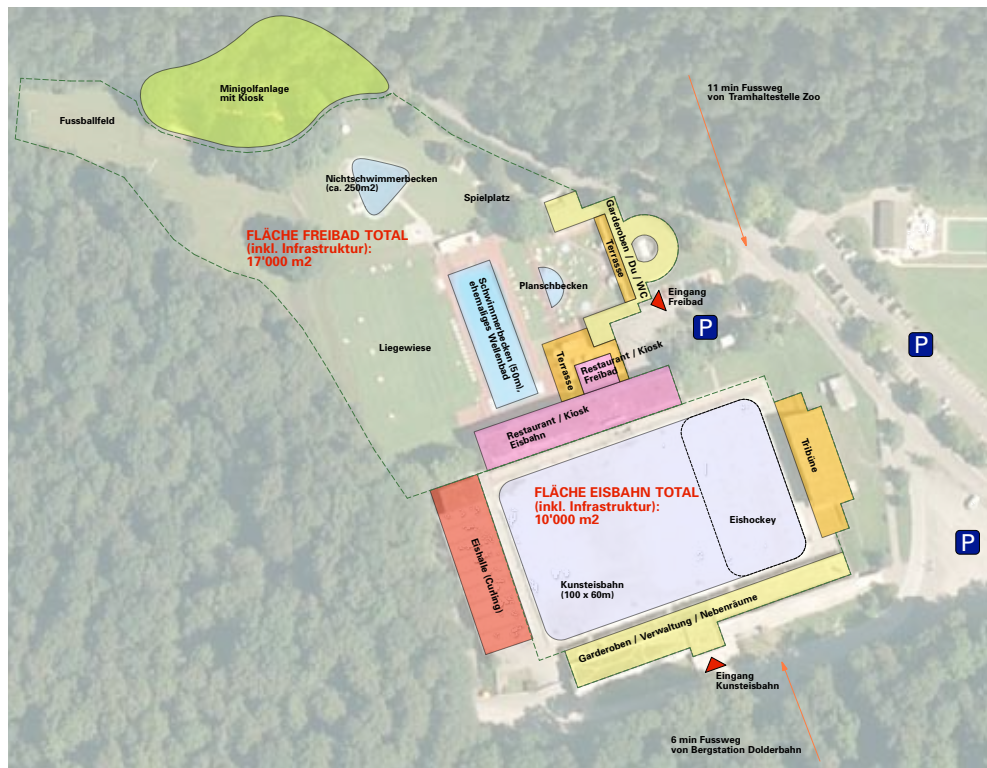
KOMPLEXITÄT

Ein Vergleich mit dem Bad Dolder in Zürich macht deutlich, dass es sich bei der KaWeDe um eine komplexe Anlage handelt:

Das Wellenbad Dolder wurde 1931 als kombiniertes Wellenbad / Kunsteisbahn gebaut (unterdessen wurde der Wellenbetrieb eingestellt) und galt als Vorbild für die KaWeDe. Das Angebot und die Infrastruktur sowie auch die Grösse der Kunsteisbahn sind in den beiden Anlagen identisch.

Vergleicht man die beiden Anlagen, fällt auf, dass die Sportanlage Dolder flächenmässig mehr als 1.5-mal so gross ist wie die KaWeDe. Die Schwimmbecken und die Eisbahn liegen im Dolder nebeneinander, eine Sommer-Winter-Doppelnutzung wie in der KaWeDe gibt es nicht. Diese Doppelnutzung, welche die Kompaktheit der Anlage in Bern ermöglicht, führt gleichzeitig zu grossem Aufwand beim Umbau von Sommer- auf Winternutzung (resp. umgekehrt) und zur momentan komplexen Situation mit vielen Abhängigkeiten und problematischen Details.

Auf den zweiten Blick fällt zusätzlich auf, dass das Verhältnis zwischen Liegefläche und Schwimmfläche in den beiden Bädern sehr unterschiedlich ist: Während es im Bad Dolder viele grossflächige Spiel- und Liegewiesen gibt, weist die vorhandene Liegefläche in Bern etwa die selbe Fläche wie das verhältnismässig riesige Nichtschwimmerbecken auf und ist dadurch eher knapp bemessen.



„Dolder Sports“ Zürich

www.doldersports.ch

Kunsteisbahn und Freibad (ehemals: Wellenbad Dolder)

Kunsteisbahn: erbaut 1930-1931 von Witzig und Begert

Wellenbad: erbaut 1931-1933 von Rein

Gesamtfläche inkl. Infrastruktur: 27'000 m² (ohne Curlinghalle)



„KaWeDe“ Bern

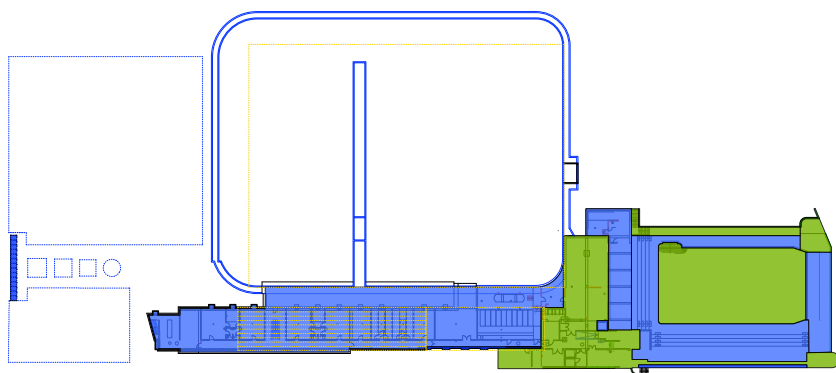
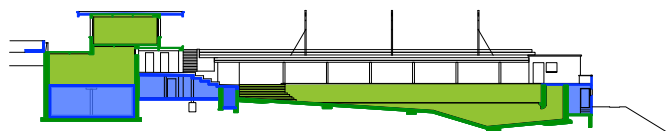
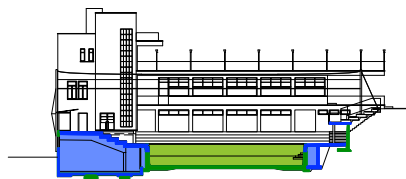
www.badi-info.ch/be/KaWeDe.html

Kunsteisbahn, Freibad und Wellenbad

erbaut 1933 von v. Sinner und OBeyeler

Gesamtfläche inkl. Infrastruktur: 16'700 m²

- Bestand 1933
- Sanierung 1985-1989
- Abbruch 1985



Schemas Originalbestand
und Erneuerungen

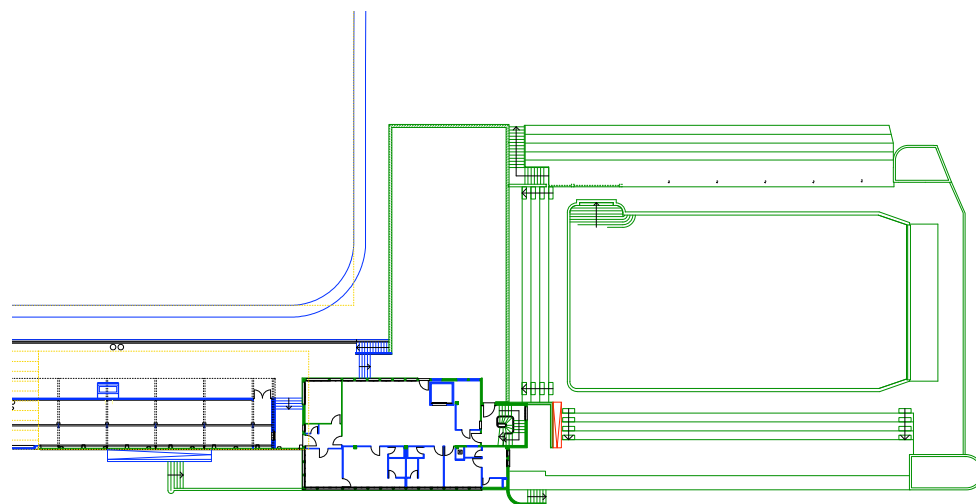
ORIGINALBESTAND UND ERNEUERUNGEN

Seit dem Bau im Jahre 1933 gab es laufend kleinere Sanierungen, v.a. der aufwändigen Technik sowie kleinere Eingriffe zur Nutzungsoptimierung. 1985 erfolgte eine erste Gesamtsanierung durch den Architekten Fred Zulauf. Die Eisbahn und das Nichtschwimmerbecken sowie die Zuschauertribüne wurden abgebrochen und durch eine neue Eispiste (resp. Nichtschwimmerbecken) mit Garderoben-trakt ersetzt. Anstelle der Garderoben des Wellenbades wurde ein Gymnastikraum eingebaut. Zusätzlich wurde die Anlage zweimal jährlich während der Betriebsschliessung mit punktuellen Eingriffen im Rahmen der periodischen Wartungsarbeiten laufend unterhalten und erneuert.

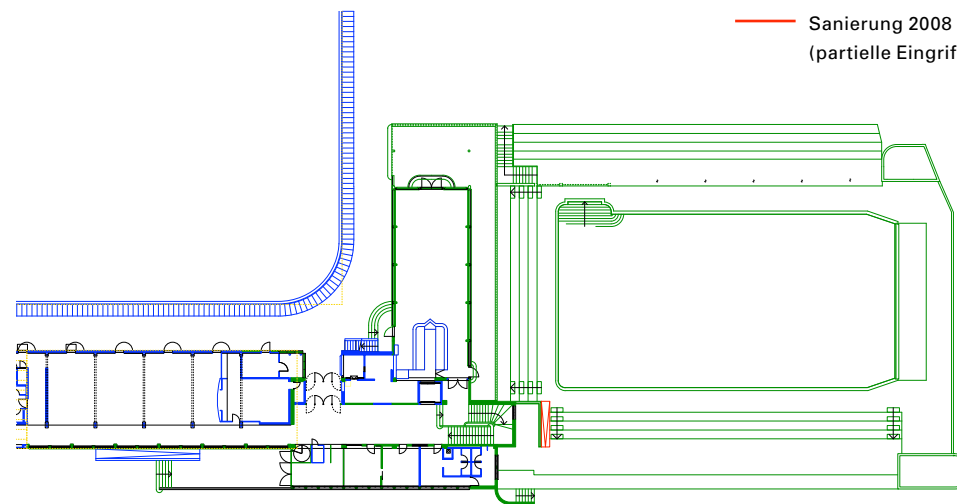
- | | |
|-----------|--|
| 1933 | Bau KaWeDe Kunsteisbahn + Wellenbad |
| 1945 | Einbau von Badekabinen am längsseitigen Beckenumlauf |
| 1946 | Schutzdach Tribüne |
| 1949 | Erweiterung Badekabinen im Bereich der Rasenflächen |
| 1953 | 1. grosse Teilsanierung (genauerer Inhalt aus den Geschichtsakten nicht ersichtlich) |
| 1959 | Einbau von 2 Druckbehältern für Wasserversorgung |
| 1985 | Abbruch Tribünen-trakt für Erweiterungsbau (Garderoben, Sanitäranlagen und Haustechnik), Teilsanierung des best. Gebäudes (u.a. Betonsanierung Kassettendecken) Einbau Gymnastiksaal im 2. UG |
| 1986-1989 | Neubau Nichtschwimmerbecken / Eispiste (inkl. abgetrenntem Hockeyfeld), Sanierung Wellenbad (Platten, Überlaufrinnen), Erneuerung Eisauflaufanlage, Wasserauflaufanlage, Wärmerückgewinnung, neue Wellenmaschine |
| 1987 | Neue Küche und Selbstbedienungsrestaurant |
| 1988 | Erstellung der Wasserrutschbahn |
| 1998 | Ersetzen Wellenruder und Antriebsaggregate der Wellenmaschine |
| 2004/05 | Sanierung Heizung + Lüftung, Bauliche und betriebliche Massnahmen (wegen Störfallverordnung) Ersatz Eisauflaufanlage |

Als Folge der umfassenden Sanierungsarbeiten in den 80er-Jahren ist relativ wenig Originalbausubstanz vorhanden. Die noch vorhandene Bausubstanz der 30er-Jahre beschränkt sich auf das Hauptgebäude, die Zugangsfassade und das Wellenbadbecken. Der Umbau erfolgte jedoch mit grossem Respekt für die Originalkonzeption, so dass der Charakter der KaWeDe weitgehend erhalten geblieben ist.

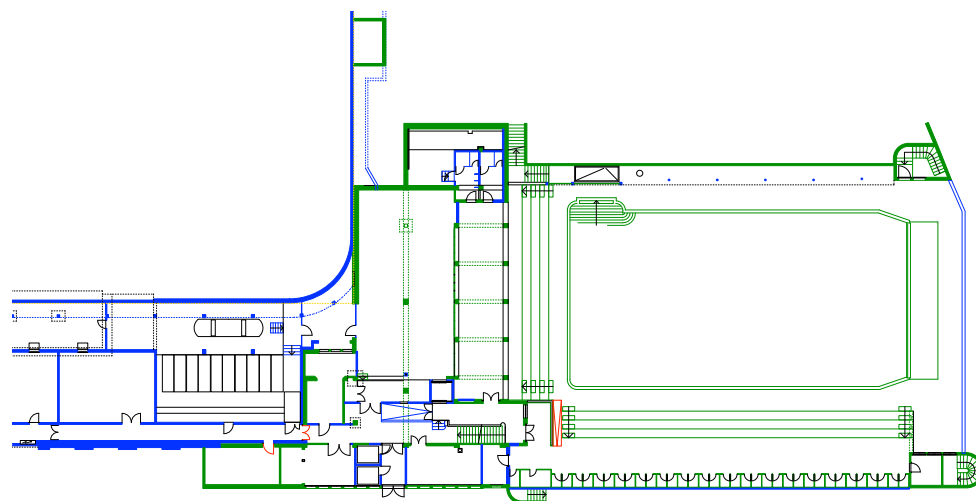
- Bestand 1933
- Sanierung 1985-1989
- Abbruch 1985
- Sanierung 2008
(partielle Eingriffe)



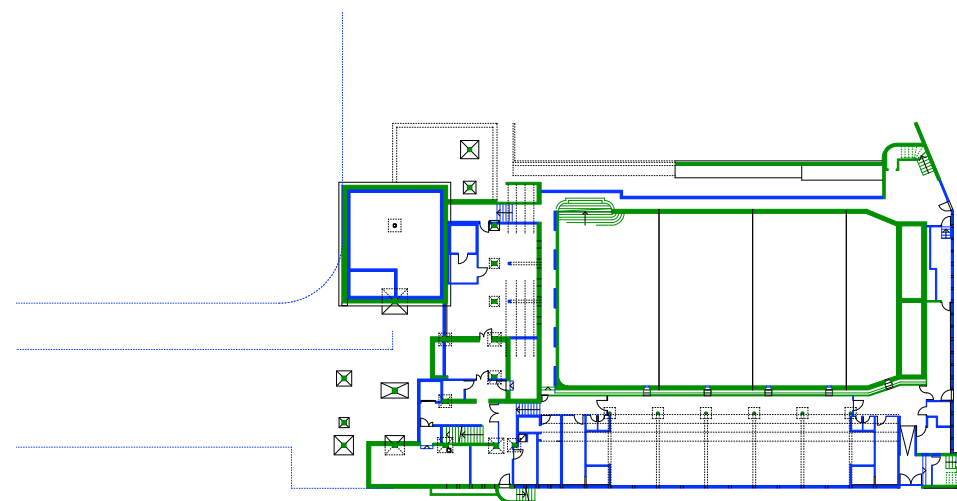
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

BAULICHER ZUSTAND

Der bauliche Zustand der KaWeDe wurde im Rahmen einer Studie im Jahr 2008 bereits ausführlich untersucht (Verfasser: urech architekten, Liebefeld). Die folgenden Zusammenfassungen und Darstellungen basieren auf den Erkenntnissen dieser Zustandsanalyse:

Bausubstanz

- Garderobentrakt in gutem Zustand
- Hauptbau in unterschiedlichem Zustand: Feuchtigkeitsschäden an Fassade, Befensterung und Flachdach Restauranttrakt

Statik

- Tragfähigkeit im Hauptbau entspricht teilweise nicht der aktuellen Normen / für Normalbetrieb aber ausreichend
- Wellenbadbecken in annehmbarem Zustand/ teilweise undicht

Elektroinstallationen

- Zustand unterschiedlich, Kommunikationsanlage veraltet

Heizung / Lüftung / Klima / Sanitär

- mehrheitlich in gutem Zustand, ausgewechselt werden müssen Druckerhöhungsanlage, Grundwasserzentrale sowie Lüftungsanlagen

Eisaufbereitung / Wasseraufbereitung

- Kälteanlage neu 2003 erstellt und entspricht heutigen Anforderungen
- Zustand der Kühleleitungen (Kunsteisbahn) kritisch
- Wasseraufbereitung in gutem Zustand

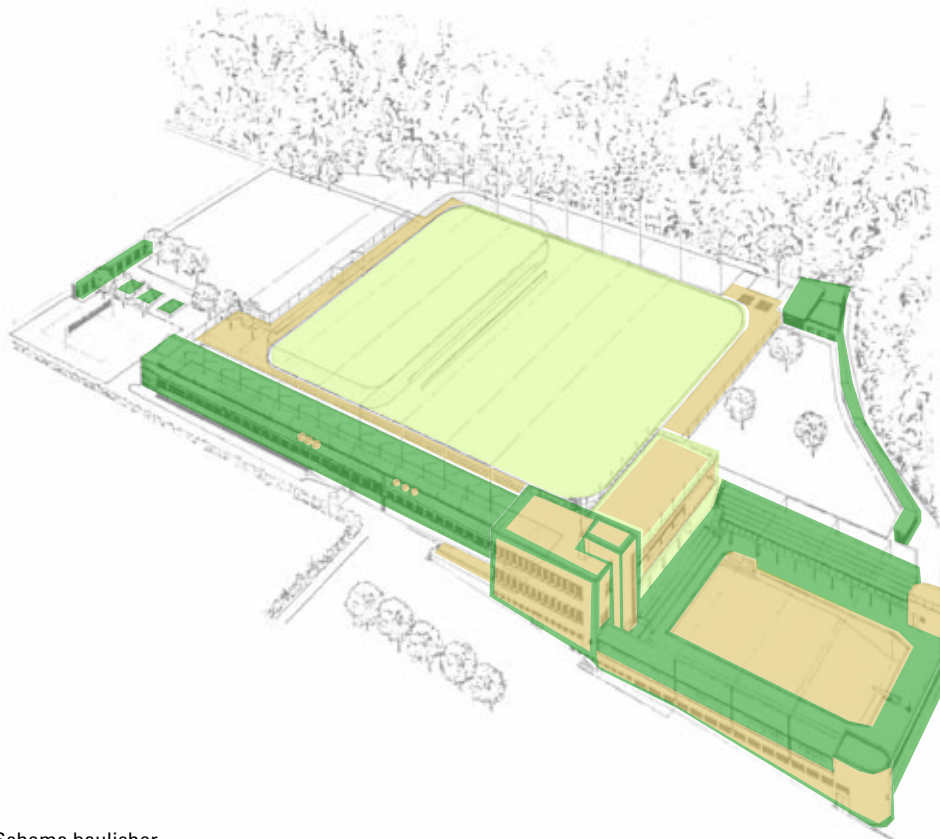
Wellenmaschine

- Wellenmaschine (Steuerung, Zylinder) mit erheblichen Schäden, muss saniert werden

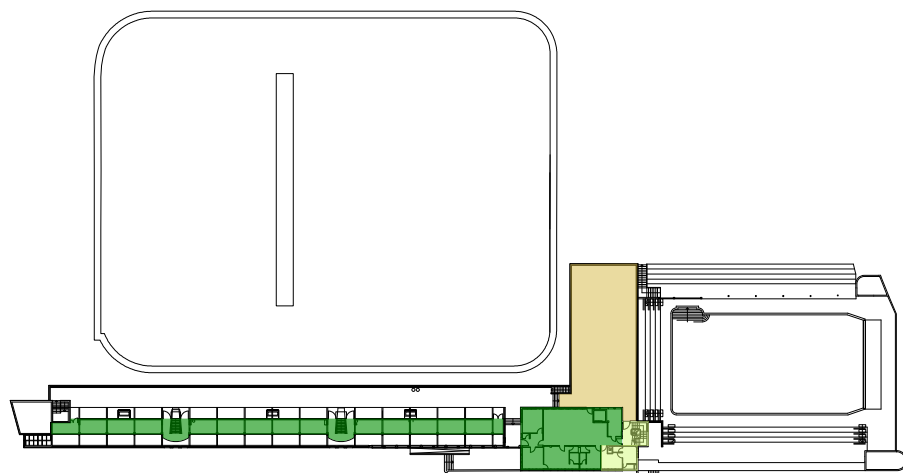
Brandschutz

- entspricht (mit Ausnahme des Chlorgranulatlagers) den geltenden Brandschutzvorschriften
- kurze und meist direkte Fluchtmöglichkeiten
- Tragfähigkeit im Hauptbau im Brandfall teilweise nicht genügend

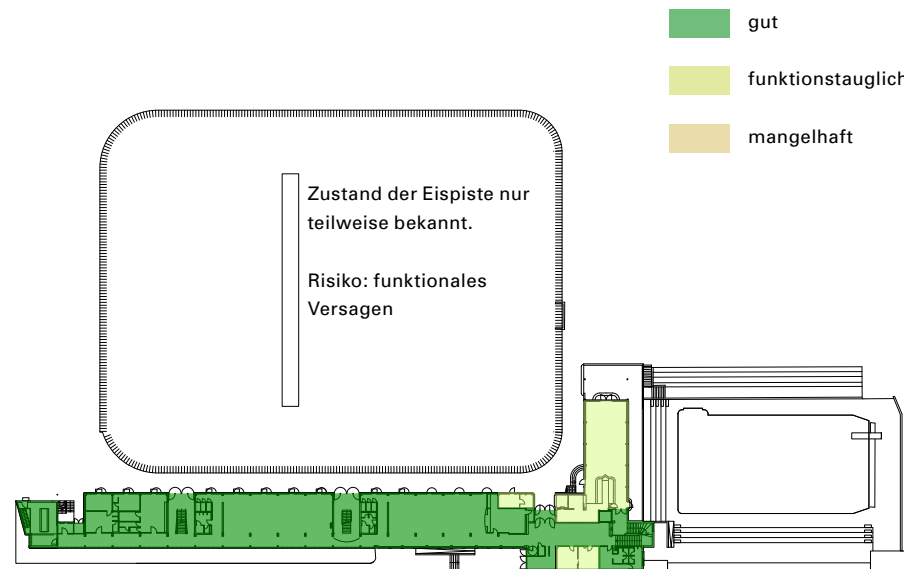
Die Bausubstanz ist – altersbedingt – teilweise sanierungsbedürftig. Die Gebäudetechnik ist dank konstantem Unterhalt meist in gutem Zustand, einige Anlagenteile sind aber ebenfalls sanierungsbedürftig. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, grössere Sanierungsmassnahmen sind mittelfristig vorzusehen. Ein Risikofaktor ist die Eispiste, deren Zustand nicht bekannt ist.



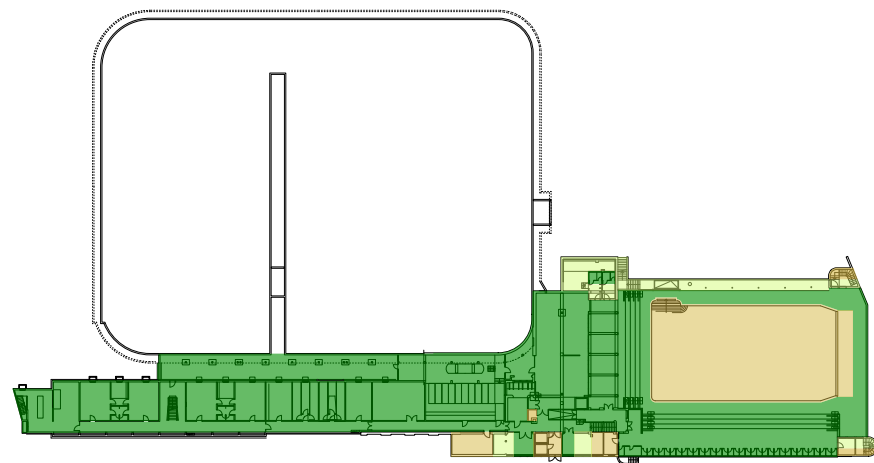
Schema baulicher
Zustand



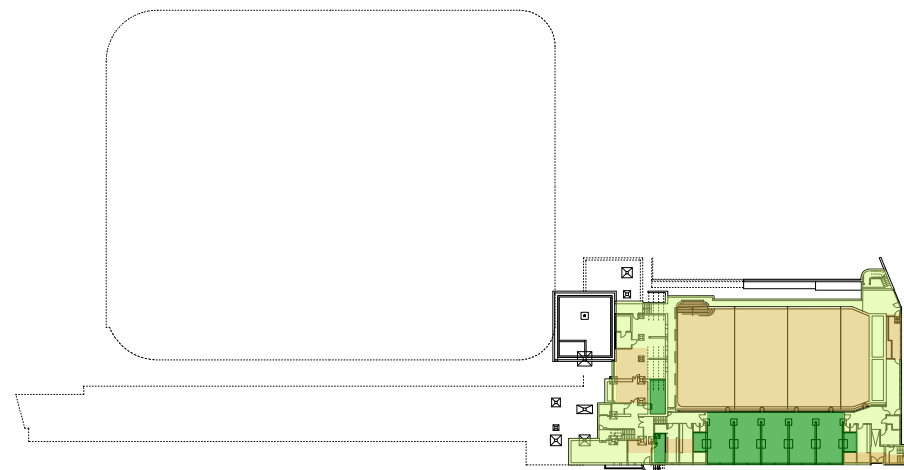
1. Obergeschoss



Erdgeschoss

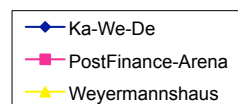


1. Untergeschoss



2. Untergeschoss

Eintritte Eisbahnen
1971/72 - 2008/09



Quelle:
Sportamt Bern

Personalaufwand
KaWeDe
inkl. Umbauphasen
(Jahreszyklus)

Umbauphase Sommer zu Winter (5 Wochen):

Anzahl MA	Beschäftigungsgrad	Funktionen
7	700%	Eis- und Badmeister

Kunsteisbahnbetrieb Wintersaison (22 Wochen):

Anzahl MA	Beschäftigungsgrad	Funktionen
7.5	750%	Eismeister und Reinigung
5	ca. 200%	Kassiererinnen
7	ca. 200%	Schlittschuhvermietung

Umbauphase Winter zu Sommer (8 Wochen):

Anzahl MA	Beschäftigungsgrad	Funktionen
7	700%	Eis- und Badmeister

Freibadbetrieb Sommersaison (17 Wochen):

Anzahl MA	Beschäftigungsgrad	Funktionen
9	900%	Badmeister und Reinigung
5	ca. 200%	Kassiererinnen

Quelle:
Sportamt Bern

NUTZER UND BETRIEB

Seit den 70er-Jahren nehmen die Eintrittszahlen der Eisbahnen in der Stadt Bern kontinuierlich ab und haben sich seit den 70er-Jahren mehr als halbiert.

Auf der Anlage Weyermannshaus ist 2012-2014 der Bau von zwei neuen Eishockeyfeldern (ein Feld davon überdacht) vorgesehen. Die momentan auf der KaWeDe trainierenden Eishockeyclubs werden danach voraussichtlich in die neue Eishockeyanlage umziehen.

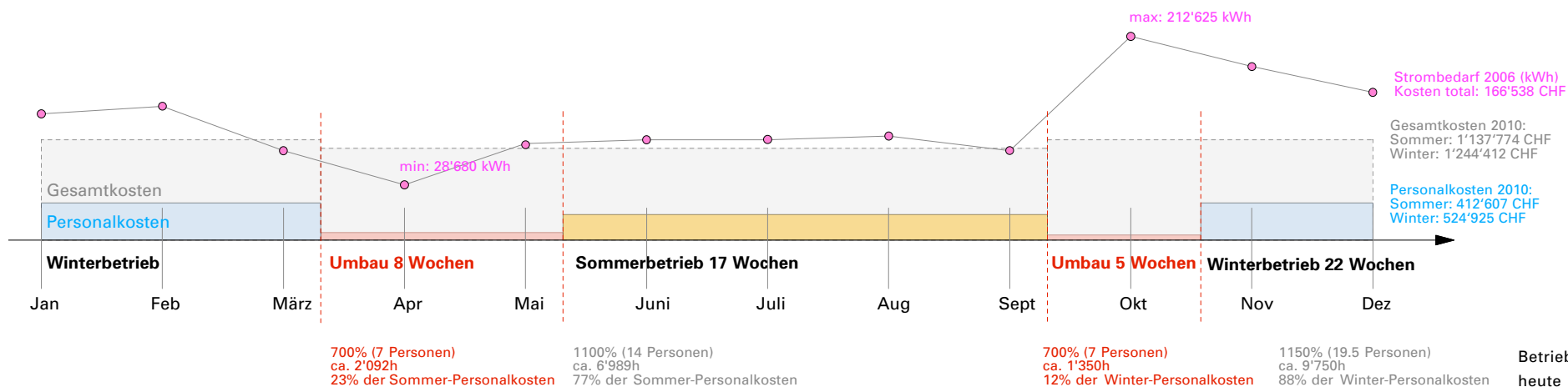
Auf der nächsten Seite sind die Kenndaten der KaWeDe im Vergleich dar gestellt:

- Sommerbetrieb KaWeDe ist im Vergleich mit Winterbetrieb sehr aufwändig, Kosten Winterbetrieb mit anderen Anlagen (z.B. KEB Weyermannshaus) vergleichbar
- Sommereintritte KaWeDe sind verglichen mit Freibad / Hallenbad Weyer sehr gering (1/7), Wintereintritte vergleichbar
- Eintritte Eishockeyclubs machen nur einen kleinen Teil der Wintereintritte aus (weniger als 1/10)
- Personalkosten KaWeDe sind anteilmässig an den Gesamtkosten vergleichsweise hoch (v.a. im Winter mit Umbau zu Winterbetrieb)
- Vergleich mit Marzili zeigt auf, welche Personal- und Betriebskosten für Freibadnutzung in Bern realistisch sind (5.40 CHF statt 36.95 CHF / Eintritt)

Verglichen mit anderen Anlagen in der Stadt Bern sind die Gesamtkosten pro Eintritt in der KaWeDe hoch – dies ist zurückzuführen auf den komplexen, zweimal jährlichen Umbau in Folge der Doppelnutzung und die daraus resultierenden vergleichsweise hohen Personalkosten. Im Vergleich zu anderen Sportanlagen sind die Besucherzahlen vor allem im Sommer gering. Die KaWeDe ist ausserdem das einzige städtische Bad, welches Eintritt verlangt.

Im Winter sind die Besucherzahlen akzeptabel, die Eintritte der Vereine machen jedoch nur einen kleinen Teil des Winterbetriebs aus.

Aus den übergeordneten Gründen des Sportkonzeptes und dem eher bescheidenen Angebot im Sommer soll der Sommerbetrieb zukünftig gestärkt werden. Zusätzlich soll der Winter- vom Sommerbetrieb möglichst entflochten werden, um die hohen Betriebskosten zu optimieren.



	Freibad KaWeDe (inkl. Umbau zu So, April-September)	Kunsteisbahn KaWeDe (inkl. Umbau zu Wi, Oktober-März)	Freibad / Hallenbad Weyermannshaus*	Kunsteisbahn Weyermannshaus*	Freibad Marzili	Kunsteisbahn Postfinance-Arena
Anzahl Eintritte (2010)	30'799	71'495 (6'568 Eishockey)	225'612	65'682	289'541 (Schätzung)	61'341
Anzahl Eintritte (letzte 4 Jahre)	134'199	311'374	785'120	284'980	1'010'964 (Schätzung)	314'919 (2005,2006,2009,2010)
Personalaufwand 2010 (h)	9'082h	11'093h	16'599 h	5'533 h	10'434h	
Personalkosten 2010 (CHF)	412'607 CHF	524'925 CHF	1'047'733 CHF	349'244 CHF	391'931 CHF	
Betriebskosten 2010 (CHF)	725'167 CHF	719'487 CHF	2'275'027 CHF	758'342 CHF	1'166'609 CHF	
Gesamtkosten 2010 (CHF) (Betriebskosten+Personalkosten)	1'032'434 CHF***	1'244'412 CHF	3'322'760 CHF	1'107'586 CHF	1'558'541 CHF	1'076'000 CHF**
Gesamtkosten / Eintritt 2010 (CHF)	33.50 CHF	17.40 CHF	14.70 CHF	16.90 CHF	5.40 CHF	17.55 CHF
Personalkosten / Eintritt 2010 (CHF)	13.40 CHF	7.35 CHF	4.60 CHF	5.30 CHF	1.35 CHF	
Personalkosten / Gesamtkosten	0.40	0.42	0.32	0.32	0.25	
Eintrittspreise	5.00 CHF (Erw.) 2.50 CHF (Kind)	7.00 CHF (Erw.) 3.50 CHF (Kind)	gratis	7.00 CHF (Erw.) 3.50 CHF (Kind)	gratis	7.00 CHF (Erw.) 3.50 CHF (Kind)

Quelle:
Sportamt Bern,
Bern Arena Stadion AG

* Personalaufwand /-kosten sowie Betriebskosten Freibad inkl. Hallenbad (rotierendes Personal > Kosten nicht separierbar); geschätzter Verteilschlüssel: Hallenbad (50%) – Freibad (25%) – Kunsteisbahn (25%)

** Beitrag der Stadt Bern pro Jahr für den Betrieb des öffentlichen Eislaufs bei der PostFinance-Arena

*** Gesamtkosten Sommer KaWeDe abzüglich Einnahmen Eintritte (2010: 105'340 CHF)

UMFELD UND QUARTIER

Die KaWeDe liegt zwischen dem Kirchenfeldquartier und dem Dählhölzli-Wald und ist Teil des Freizeitsgebiets und Naherholungsraums „Dählhölzli“.

Zusammen mit den Tennisplätzen des TC Dählhölzli sowie einem Kindergarten bildet die KaWeDe einen Überang zwischen Wohnquartier und Wald mit Tierpark. Der freizeitliche Charakter dieser Zone setzt sich im nahen Aare-Flussraum weiter fort.

Gemäss Zonenplan der Stadt Bern liegt das Grundstück der KaWeDe in folgender Nutzungszone:

- Freifläche B* (für private Bauten+Anlagen im allgemeinen Interesse)

Die Lage am Übergang vom Kirchenfeldquartier zum Dählhölzliwald, die sich auch im Zonenplan widerspiegelt, bedingt, die Freizeit-orientierte Nutzung der KaWeDe beizubehalten. Eine Umnutzung (z.B. in Wohnzone) ist aus diesem Grund keine Option.

Vorstellbar wäre allenfalls die Umnutzung des KaWeDe-Areals als Erweiterung einer bereits vorhandenen, im Quartier verankerten Nutzung (z.B. Tierpark Dählhölzli oder Tennisclub).

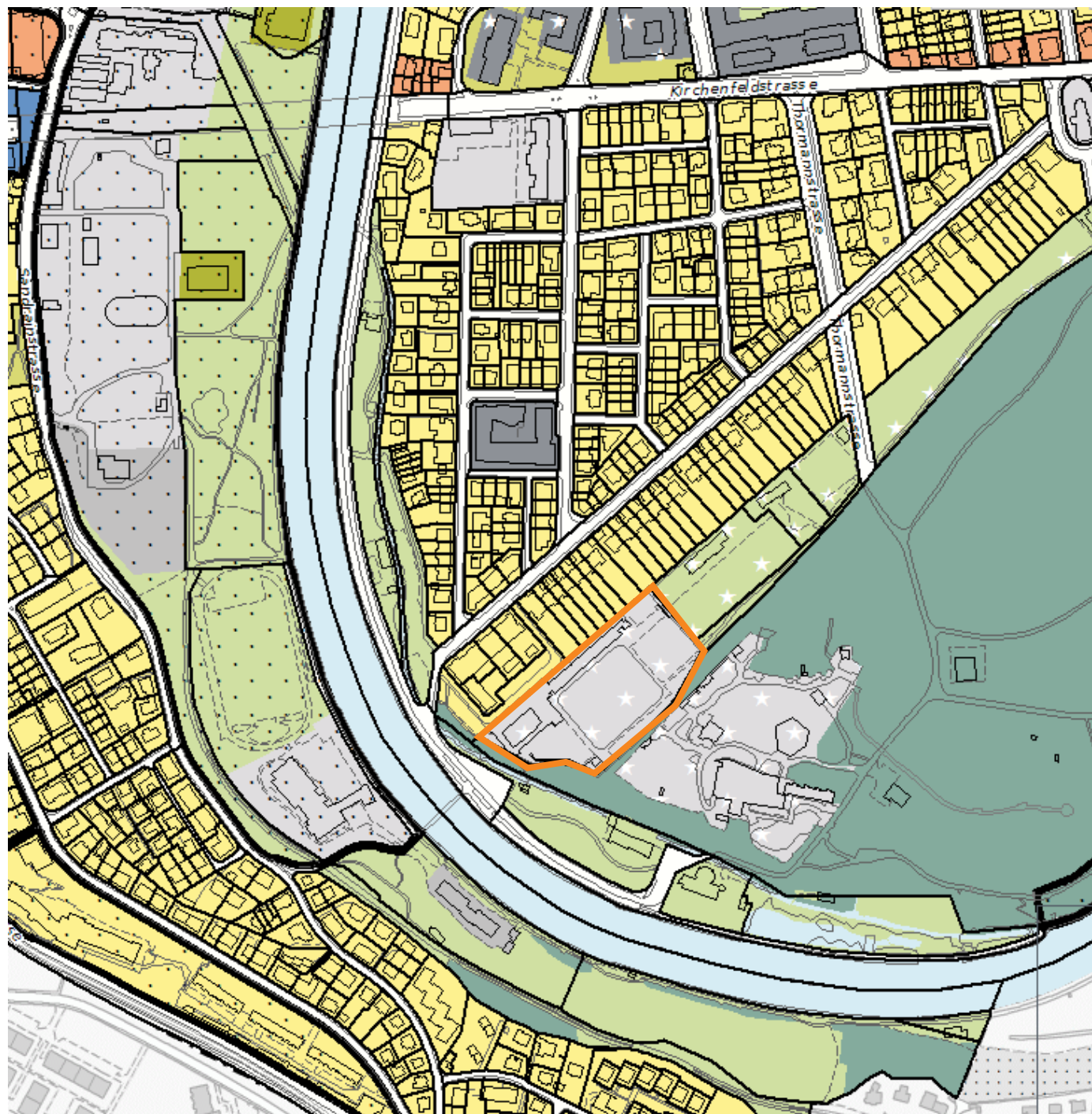
Kirchenfeldquartier:

- planmässig angelegtes Quartier
- entstanden nach 1900
- 3'486 EinwohnerInnen (Ende 2010, Quelle: Statistikdienste Bern)
- Viele Repräsentationsgebäude (Botschaften, Villen)
- Viele Museen (Historisches Museum, Naturhistorisches Museum, Alpines Museum, Kunsthalle)

Tierpark Dählhölzli:

- Eröffnung 1937
- 15.5 Hektaren
- ca. 3'000 Tiere, ca. 250 Tierarten





Wohnzonen

- Wohnzone (W)
- Gemischte Zone (WG)
- Kernzone (K)

Arbeits- / Landwirtschaftszonen

- Dienstleistungszone (D)
- Industrie- und Gewerbezone (IG)
- Landwirtschaftszone (Lw)
- Weilerzone (LwW)

Zone im öffentlichen Interesse

- Freifläche A (FA)
 - Freifläche B (FB)
 - Freifläche C (FC)
 - Freifläche D (FD)
 - Freifläche A* (FA*)
 - Freifläche B* (FB*)
 - Freifläche C* (FC*)
 - Freifläche D* (FD*)
 - Schutzzone A (SZA)
 - Schutzzone B (SZB)
 - Schutzzone C (SZC)
- für öffentliche Nutzungen
- für private Bauten + Anlagen im allgemeinen Interesse

Altstadt

- Abgrenzung der Altstadt
- Obere Altstadt
- Untere Altstadt
- Gewerbegebiet Matte

Andere Flächen

- Wald
- Gewässer
- Verkehrsanlagen
- Zone mit Planungspflichten (ZPP)
- Überbauungsordnung (UeO)

LAGE UND ERREICHBARKEIT

Die KaWeDe ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ab dem Stadtzentrum erschlossen (Bus 19, 10-Minutentakt, 7 min. Fahrzeit zum Bahnhof). Zudem bietet der Schönausteg eine optimale Anbindung für Fussgänger und Velofahrer von Wabern (Gemeinde Köniz).

Für den motorisierten Verkehr (MIV) befinden sich einige wenige Parkplätze direkt gegenüber dem Eingang, weitere Parkplatzmöglichkeiten sind im umliegenden Quartier, sowie entlang des Dalmaziquais vorhanden.

Bis 2008 befand sich die amerikanische Botschaft an der Jubiläumsstrasse 93. Weil im Zusammenhang mit der Botschaft Absperrgitter und Sicherheitskontrollen platziert wurden, war der Zugang zur KaWeDe oft erschwert und unattraktiv. Seit dem Wegzug der Botschaft hat sich die Zugangssituation nun stark gebessert. Im Moment werden am ehemaligen Botschaftsgebäude Renovationsarbeiten durchgeführt – es wird in ein Büro- und Wohnhaus mit Restaurant im Erdgeschoss umgebaut.

Die Anbindung der KaWeDe an den ÖV ist gut. Die Anzahl der vorhandenen Parkplätze ist aus Kundensicht zu knapp, hat aber den Vorteil, dass das Quartier nicht durch den MIV belastet wird.

Durch den Wegzug der US-Botschaft wurde der Zugang wieder frei zugänglich, bleibt jedoch eher unattraktiv. Trotz unmittelbarer Nachbarschaft zum Tierpark gibt es zwischen den beiden Anlagen keine Beziehung.



1



2



3



4



5



6



- MIV
- ← Fuss-, Radwege
- ÖV, Haltestellen
- P Parkplätze

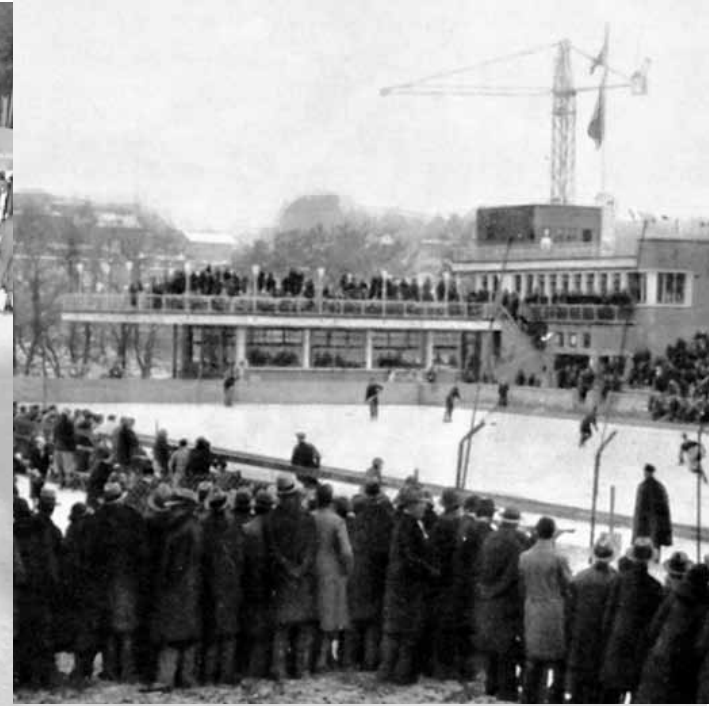
BEDEUTUNG UND IDENTITÄT

Die KaWeDe ist einer der bedeutendsten Bauten des Neuen Bauens in der Stadt Bern und ist im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung aufgeführt. Sie ist das erste und bisher einzige Wellenbad in Bern.

Bern hat eine grosse Tradition im Eishockeysport und ist schweizweit für seine Erfolge bekannt: Der Stadtclub SC Bern hat in seiner Geschichte bereits 12 Meistertitel gewonnen. Den ersten Titel holte er 1958 in der KaWeDe vor 10'500 Zuschauern, sieben Jahre später konnte in der KaWeDe der zweite Titel gefeiert werden. Mit diesen historischen Erfolgen bleibt die KaWeDe für viele Berner bis heute eng verknüpft.

Heute werden die Meisterschaftsspiele des zweiten Berner Eishockeyclubs (EHC Bern 96) und Wassballspiele des Schwimmklub Bern (SK Bern) in der KaWeDe ausgetragen.

Die KaWeDe verfügt über Tradition für die Stadt Bern und ist dadurch im Stadtgedächtnis verankert (jeder kennt die KaWeDe...). Andererseits beschränkt sich dadurch die Wahrnehmung der KaWeDe meist auf „die guten alten Zeiten“ und die Transformation in die aktuelle Zeit hat kaum stattgefunden.





4. NUTZUNGSSZENARIEN

Im Folgenden werden 5 mögliche Nutzungsszenarien aufgezeigt:

Szenario 1 – Tradition Status Quo (Referenzszenario)

Szenario 2 – Strand / „Winterzauber“

Szenario 3 – Trendsport

Szenario 4 – Eventfläche / Wellness / „Volkseislaufen“

Szenario 5 – Vergrößerung Tierpark / Quartierbad

Die Szenarien werden auf den folgenden Seiten kurz beschrieben und jeweils aus Sicht Betrieb / Eigentümer, Nutzer und Denkmalpflege beurteilt. Daneben dienen Schemapläne (Sommer und Winter) und Referenzbilder zur Veranschaulichung.

In einer Matrix werden die Nutzungsszenarien schliesslich nochmals verglichen und auf ihr Potenzial für eine vertiefte Bearbeitung geprüft.

Die Szenarien decken ein breites Feld ab und stellen sowohl Zukunftsperspektiven mit Freibad / Kunsteisbahn als auch Umnutzungsmöglichkeiten dar. Ziel aller Szenarien ist die Senkung der Betriebskosten, die Steigerung der Nutzerzahlen sowie das Fortbestehen der schützenswerten Anlage in heutiger oder leicht veränderter Form – abgestimmt auf die vorhandenen und zukünftigen Bedürfnisse.

Die Szenarien stellen mögliche pointierte Zukunftsbilder dar – sie sollen zur Diskussion anregen, Vorschläge und Ideen aufzeigen und in ihren Einzelaspekten auch auf andere Weise kombinierbar sein.

Im Laufe der Bearbeitung und der Diskussion mit den Beteiligten zeigte sich, dass nur Szenario 1 oder 2 konsensfähig und politisch tragfähig sein dürften. Auf allen Seiten ist man sich jedoch bewusst, dass bei beiden Szenarien das Risiko besteht, dass die Forderung nach markanten Verbesserung der Wirtschaftlichkeit nicht hinreichend erfüllt werden kann.

Festzuhalten ist ausserdem, dass es sich als sehr schwierig gestalten dürfte, der KaWeDe eine komplett neue Nutzung zuzuführen. Vorstellbar hingegen wäre die Erweiterung einer bestehenden Nutzung (z.B. Tierpark) für den Fall, dass die Stadt den Betrieb in der KaWeDe nicht aufrechterhalten kann.

SZENARIO 1 – TRADITION STATUS QUO (Referenzszenario)

Zielgruppen: Quartierbevölkerung / Familien, Liebhaber aus der Stadt und Region Bern

Beschrieb:

Die Doppelnutzung Eisfeld-Nichtschwimmerbecken bleibt weiter bestehen, wodurch die charakteristische Grundkonzeption der Anlage mit der riesigen Wasserfläche erhalten bleibt. Mit Wasserspielgeräten wird die Wasserfläche attraktiver gestaltet – eine Reaktivierung der Wasserfontäne wird ebenfalls angestrebt. Der Wellenbetrieb wird ebenfalls fortgeführt.

Die Gymnastikhalle wird weiter für die Nutzung durch Vereine und Schulen bereitgestellt. Somit kann die Funktion der KaWeDe als Treffpunkt für das Quartier beibehalten und gestärkt werden.

Die Funktionsabläufe werden optimiert (z.B. im Bereich der Garderoben) sowie die Infrastruktur aufgewertet. Dies betrifft einerseits den Spielplatz (neue Spielgeräte) und die Wasserfläche (Wasserspielgeräte), andererseits das Restaurant, dessen Angebot den (saisonalen) Bedürfnissen angepasst werden soll. Für Spitzenzeiten im Winter ist ein temporäres Gastroangebot entlang des Eisfeldes denkbar (Fonduezelt, Glühweinstand).

Beurteilung:

Perspektive Betrieb / Eigentümer

Betrieblich ist dieses Szenario nach wie vor sehr kostenintensiv, da der Umbau „Sommer-/Winterbetrieb“ sehr aufwändig bleibt. Ökologisch ist das Szenario ungünstig, da die Kühlung des Eisfeldes sehr viel Energie benötigt.

Perspektive Nutzer

Für die Nutzer bleibt das vorhandene Angebot gleich: Dem Quartier steht ein grosszügiges Freibad zur Verfügung, wobei das Verhältnis Liegefläche / Wasserfläche eher ungünstig bleibt. Im Winter besteht nach wie vor die Möglichkeit zum Eislaufen, sowohl für die Vereine als auch für freies Eislaufen.

Durch kleinere Aufwertungen kann die Attraktivität gesteigert werden, hier ist v.a. beim Restaurant Bedarf. Das Einzugsgebiet wird sich nach wie vor aufs Quartier beschränken, dazu kommen einige Liebhaber aus der weiteren Umgebung.

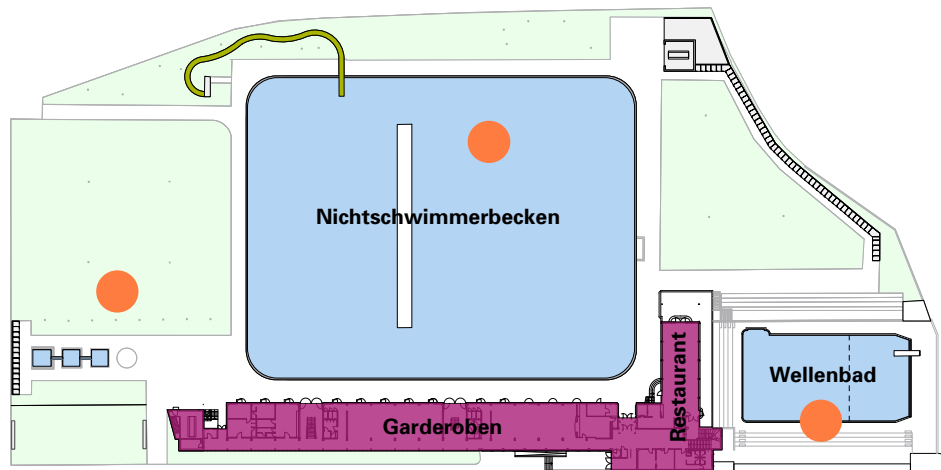
„Ob allenfalls ein Ersatz der Eisfläche durch Synthetic Ice als Alternative akzeptabel ist, hängt stark von der Qualität und den Nutzungsmöglichkeiten des Synthetik Ice ab. Da kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht, kann der technische Fortschritt in diesem Bereich in den nächsten Jahren abgewartet werden, bevor dazu eine endgültige Meinung gefasst wird.“ (Stellungnahme Komitee KaWeDe, 23.9.2011)

Perspektive Denkmalpflege

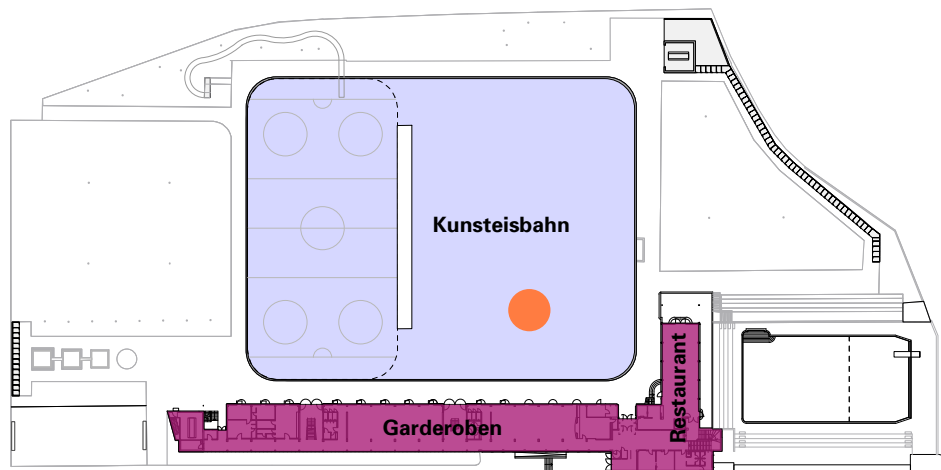
Denkmalpflegerisch wird dieses Szenario begrüsst, da sowohl die Nutzung (Eislaufen / Baden) wie auch die Grundkonzeption der Anlage und die Bausubstanz weitgehend erhalten bleiben. Vor allem die Bewahrung der riesigen Wasserfläche als charakteristisches und einzigartiges Merkmal des Freibades spricht für dieses Szenario.

Weiteres Vorgehen / Empfehlung

Das (Referenz-)Szenario „Tradition Status Quo“ wird weiter ausgearbeitet, da es vor allem auf Nutzerseite und vom denkmalpflegerischen Standpunkt her grossen Anklang findet. Wichtig ist zu prüfen, wie mit wenig partiellen Eingriffen das Maximum an Aufwertung herausgeholt werden kann. Diese Eingriffe müssen koordiniert und mit Blick in die Zukunft ausgeführt werden. Dem Risiko einer Ausserbetriebsetzung des Eisfeldes als Folge technischer Mängel soll mit vorgängig geplanten Notmassnahmen entgegnet werden (Zustandsabklärung durchführen / Ersatzeisfeld für Übergangsbetrieb vorsehen). Ein „Synthetic Ice“-Feld wäre allenfalls eine mögliche Alternative.



Sommer



Winter



SZENARIO 2 – STRANDBAD / WINTERZAUBER

Zielgruppen: Quartierbevölkerung / Familien aus Stadt und Region Bern

Beschrieb:

Die Doppelnutzung von Nichtschwimmerbecken und Eisfeld wird entflochten, indem die Eisfläche und das Nichtschwimmerbecken je verkleinert werden und nun neu nebeneinander Platz finden. Das Eisfeld wird auf ein Normeishockeyfeld (30 x 60m) beschränkt, dieses wird in Sythetic Ice ausgeführt. Im Sommer eröffnet diese Lösung für den Badebetrieb neue Möglichkeiten: Das Nichtschwimmerbecken kann neu und attraktiver gestaltet werden. Es besteht die Möglichkeit von unterschiedlichen Beckentiefen und vielfältigeren Wasserspielen (Sprudelbereiche). Die Fläche des Eisfeldes wird im Sommer mit Sand belegt. Dadurch entsteht ein künstlicher „Strand“, welcher vielfältig genutzt werden kann (Spielsand mit Spielgeräten, Beachvolleyball, Strandbar, ...). Zusätzlich kann so die zusätzlich benötigte Liegefläche angeboten werden, daneben bildet der Strand einen neuen Anziehungspunkt für ein breiteres Gästesegment.

Die leeren Nichtschwimmerbecken können im Winter umgekehrt für verschiedenste Nutzungen als Ergänzung zum Eislaufen genutzt werden (Fonduezelt, Weihnachtsmarkt, Veranstaltungen, ...). Das Restaurant soll sich vermehrt auf Familien als Hauptzielgruppe ausrichten und ganzjährig geöffnet bleiben können. Das Szenario ist mit oder ohne Wellenbetrieb vorstellbar. Allerdings stellt das Wellenbad auch heute eine einmalige Attraktion dar, dessen Erhalt anzustreben ist.

Beurteilung:

Perspektive Betrieb / Eigentümer

Betrieblich bringt dieses Szenario Vorteile, da der aufwändige Umbau Sommer-Winter entfällt und durch die Umstellung auf Kunststoffe die Energiebilanz der Anlage verbessert werden kann. *„Es wird eine substanzielle Entlastung bei den Betriebskosten erwartet. Der Sandstrand könnte neue Gästesegmente erschliessen und den Engpass bei der Liegefläche beheben.“ (Protokoll 2. Zwischenbesprechung Begleitgruppe).* Die nötigen Sanierungen und Umbauten lassen sich gestaffelt durchführen, je nach finanzieller Lage.

Perspektive Nutzer

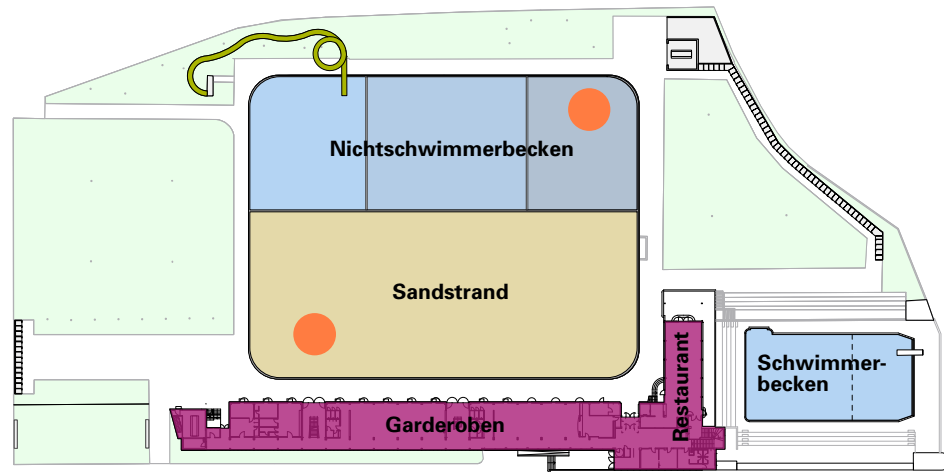
Das Szenario 2 orientiert sich an der bisherigen Nutzung, so dass dem Hauptwunsch der Quartierbevölkerung nach dem Weiterbetrieb des Bades und der Eisbahn entsprochen werden kann. Durch die Neugestaltung der Nichtschwimmerbecken gewinnt das Bad zusätzlich an Attraktivität (verschiedene Beckentiefen, Sprudelbereich, Wasserspielgeräte) und eignet sich insbesondere für Familien. Die grosszügige Sandfläche soll als Spiel-, Sport- und Liegefläche ein Ersatz für das verkleinerte Nichtschwimmerbecken sein und für die KaWeDe zu einer neuen (einzigartigen) Attraktion werden. Durch das vergrösserte Rahmenangebot im Winter soll die Anlage auch im Winter ein Treffpunkt für die Quartierbewohner bleiben können.

Perspektive Denkmalpflege

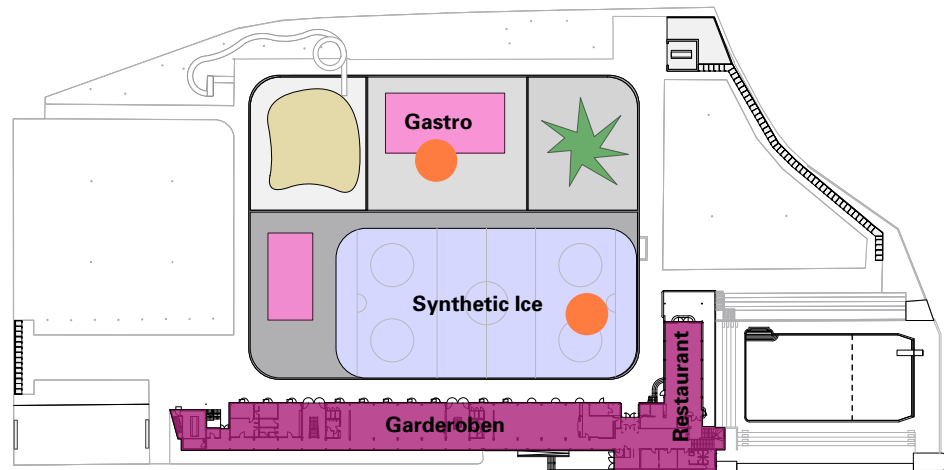
Für die Denkmalpflege ist dieses Szenario vorstellbar, auch wenn die Verkleinerung des Nichtschwimmerbeckens als starker Eingriff in die Anlage beurteilt wird. Zentrales Anliegen ist, dass die Charakteristik der Anlage bewahrt wird und dass die Ausgestaltung der Fläche Sand/Nichtschwimmerbecken sorgfältig (in den heutigen Abmessungen) geplant und überprüft wird. Die Erhaltung des Wellenbetriebs ist aus denkmalpflegerischen Sicht unbedingt anzustreben.

Weiteres Vorgehen / Empfehlung

Das Szenario wird vertieft bearbeitet, da es von allen Seiten als umsetzbar beurteilt wurde. Geprüft werden soll die genaue Ausgestaltung der Fläche Sand/Nichtschwimmerbecken. Bezüglich Wellenmaschine muss geprüft werden, ob ein Ersatz der Anlage finanziell und betrieblich sinnvoll ist. Das Szenario ermöglicht, die nötigen Eingriffe gestaffelt und an die jeweilige Situation angepasst vorzunehmen, so dass die Überführung von Szenario 1 in Szenario 2 ein längerer Prozess darstellen wird.



Sommer



Winter



SZENARIO 3 – TRENDSPORT

Zielgruppe: sportbegeisterte Jugendliche / junge Erwachsene aus Bern und Umgebung

Beschrieb:

In diesem Szenario wird vollständig auf die Freibadnutzung und das Kunsteisfeld verzichtet, stattdessen wird die KaWeDe in ein Areal für Trendsportarten umgenutzt. Das ehemalige Nichtschwimmbecken wird im Sommer durch eine riesige Sandfläche nachgezeichnet, wo Sportarten wie Beachsoccer, Beachvolleyball und z.B. ein Bikeparcours Platz finden. Auf den umliegenden Flächen sind Tischtennis, Skakelins und Grillstellen möglich. Ebenfalls denkbar ist die Aktivierung der Aussenräume am Abend durch ein Strandbar, eine Lounge auf der Terrasse sowie durch Openairkino oder Spielturniere. Im Winter wird der Sand zwischengelagert (Schlittellhang) und auf der freien Flächen werden je nach Bedarf Synthetic Ice-Felder für verschiedene Wintersportarten ausgelegt (Plauschhockey, Curling, Eisgala, Kindereislaufen). Dank dem Kunststoffeis wäre es auch möglich, ein Feld ganzjährig zu nutzen (Eislaufen im Sommer als Attraktion).

Der ehemalige Garderobentrakt wird zu einem Fitnesscenter mit Kraft- und Ausdauergeräten umgenutzt, wobei die Garderoben / Duschen in den ehemaligen Eishockeygarderoben im UG eingerichtet werden.

Auch das Wellenbad wird umgenutzt: Mit Hilfe einer (z.B. textilen) Überdachung entsteht daraus eine Kulturhalle, welche ganzjährig für Ausstellungen, Veranstaltungen, Parties etc. genutzt werden kann. Durch spezifische räumliche Situation mit dem leeren Becken und den Stufen erhält dieser Raum eine spezielle Atmosphäre.

Beurteilung:

Perspektive Betrieb / Eigentümer

Durch den Verzicht auf das Freibad und die Kunsteisbahn kann ein Grossteil der Betriebskosten eingespart werden. Durch die Anlage wird das städtische Kultur- und Sportangebot erweitert und es wird dem Bedürfnis der Jugend nach mehr Raum für verschiedenste Sportarten entsprochen. Zudem kann relativ flexibel auf aktuelle Trends eingegangen werden, indem das Sportangebot kurzfristig angepasst wird. Es kann mit einer Zunahme der Nutzerzahlen gerechnet werden. Zu klären ist, wie ein solches Konzept betrieblich umgesetzt werden könnte (Eintrittsgebühren? Platzmiete?).

Perspektive Nutzer

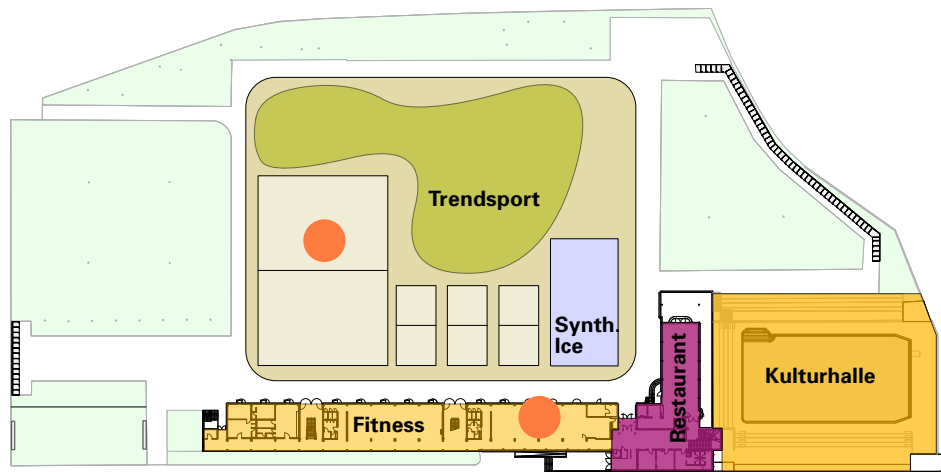
Mit der neuen Ausrichtung des Areals auf eine andere Zielgruppe verlieren die Quartierbewohner einerseits ihr Freibad und die Kunsteisbahn, andererseits wird ein neues Angebot für Jugendliche in der ganzen Stadt geschaffen. Die Quartierbevölkerung befürchtet daneben vor allem auch den Mehrverkehr sowie die zusätzliche Lärmbelastung am Abend, welche dieses Szenario mit sich bringen könnte.

Perspektive Denkmalpflege

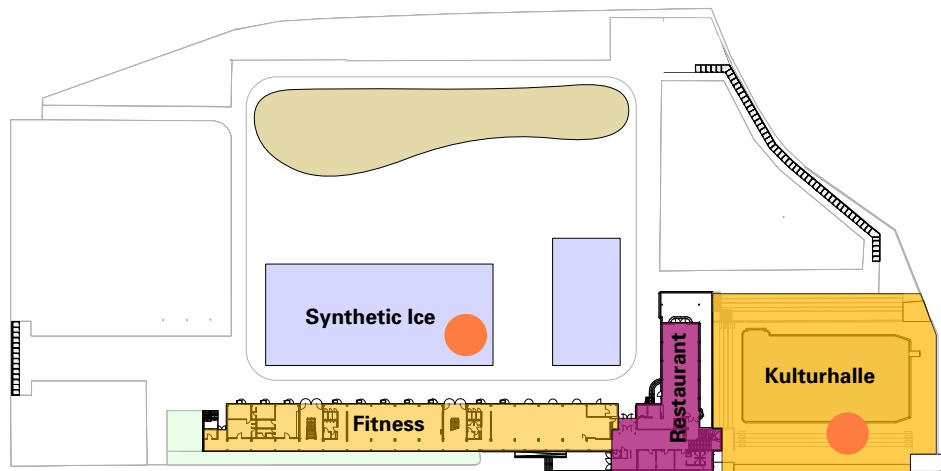
Das Szenario wird von der Denkmalpflege als sehr kritisch beurteilt: dies weil das Areal seine ursprüngliche Bestimmung als Kunsteisbahn / Freibad verliert – andererseits wird angenommen, dass die Erstellung des Fitnesscenters und der Kulturhalle zu grossen Eingriffen in die ursprüngliche Bausubstanz führen würde und dadurch die Charakteristik des Gebäudes verloren gehen würde. Aus Sicht der Denkmalpflege ist Szenario 3 nicht bewilligungsfähig.

Weiteres Vorgehen / Empfehlung

Das Szenario 3 wurde in ähnlicher Art ursprünglich vom Sportamt Bern vorgeschlagen. Bereits damals führte es zu grossem Widerstand auf Seiten Quartier und Denkmalpflege. Die genauere Betrachtung zeigt, dass dieser Standort für Trendsportarten kaum geeignet ist. Aus diesem Grund wird das Szenario im Einverständnis aller Beteiligten nicht weiter ausgearbeitet.



Sommer



Winter



SZENARIO 4 – EVENTFLÄCHE / WELLNESS-BAD/„VOLKSEISLAUFEN“

Zielgruppe: Schlittschuhläufer aus dem Quartier und der Stadt / Eventbesucher aus Bern und Umgebung / Wellnessgäste

Beschrieb:

Idee dieses Szenarios ist es, die Winternutzung als grosszügiges Schlittschuhfeld für die breite Bevölkerung aufrecht zu erhalten. Das wie bis anhin 77 x 60m grosse Feld ist sowohl – und je nach Stand der Technik – als Kunsteisfeld oder als Synthetic Ice-Feld denkbar. Im Sommer kann die riesige Betonfläche für verschiedene temporäre, flächenintensive Events wie z.B. für Openairkonzerte, für Festivals oder als Skaterpark genutzt werden. Der Garderobentrakt wird reorganisiert und nimmt die erforderliche Infrastruktur für grosse Veranstaltungen auf (Gastro für Verpflegung, Toiletten, Lagerfläche).

Mit Hilfe einer Zweiteilung der Anlage kann im Bereich des Wellenbades und des Betriebsgebäude mit Restaurant ein Wellnessbad erstellt werden. Vorstellbar ist die Einrichtung eines Wellnessbereichs im 1. OG, geheizten Sprudelbädern im Aussenraum sowie einer Sauna entlang des Wellenbades. Eine Option wäre zusätzlich ein temporär gedecktes Hallenbad (Traglufthalle), welches mit der Abwärme der Kühlanlage des Eisfeldes geheizt werden könnte. Der Gymnastiksaal im 2. UG wird wieder seiner ursprünglichen Nutzung als Garderoben zugeführt.

Beurteilung:

Perspektive Betrieb / Eigentümer

Durch den Verzicht auf das Freibad mit grossem Nichtschwimmerbecken werden die Betriebskosten verringert. Die Investitionen für Sauna und Wellness als auch für die temporäre Überdeckung des Schwimmerbeckens werden jedoch als kritisch beurteilt. Auf städtischer Ebene besteht bereits ein grosses Angebot an Eisflächen, so dass die Fokussierung auf diese Winternutzung nicht unbedingt sinnvoll ist. Die Neuerstellung eines offenen Kunsteisfeldes ist mit den Leitsätzen der Stadt Bern zur Nachhaltigkeit nicht vereinbar.

Perspektive Nutzer

Die Winternutzung besteht in der heutigen Form weiter, d.h. es gibt ein grosszügiges Eislauf Feld mitten im Quartier. Im Sommer wird der Nutzerkreis auf die Stadt und Umgebung ausgeweitet, was zu Mehrverkehr und Lärmbelastung durch die Veranstaltungen führen kann. Durch das Wellnessbad entsteht ein neues Angebot für Sommer und Winter im Quartier, wobei ein breiteres Nutzersegment für ein (Hallen-)Bad notwendig sein dürfte.

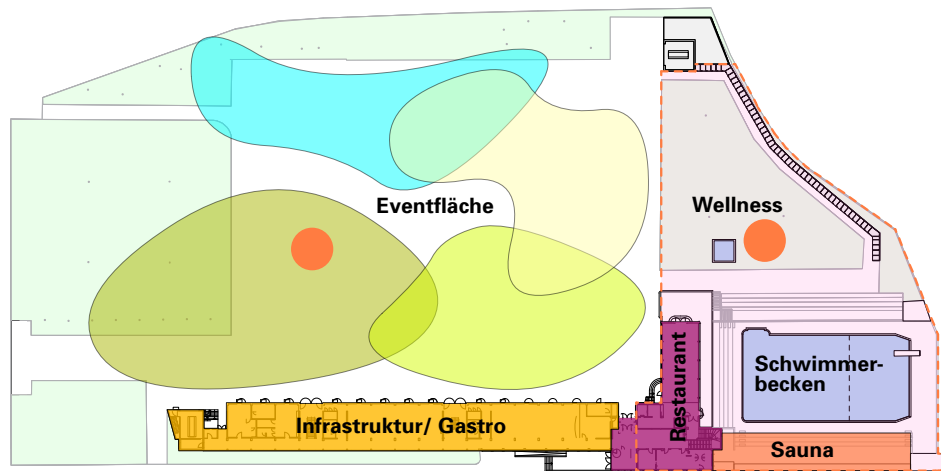
Perspektive Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird dieses Szenario abgelehnt, weil die Zweiteilung der Anlage der Grundkonzeption widerspricht. Daneben verliert die KaWeDe ihre ursprüngliche Sommernutzung als Freibad und durch die diversen baulichen Eingriffe für die Erstellung des Wellnessbades auch ein Teil ihrer originalen Bausubstanz.

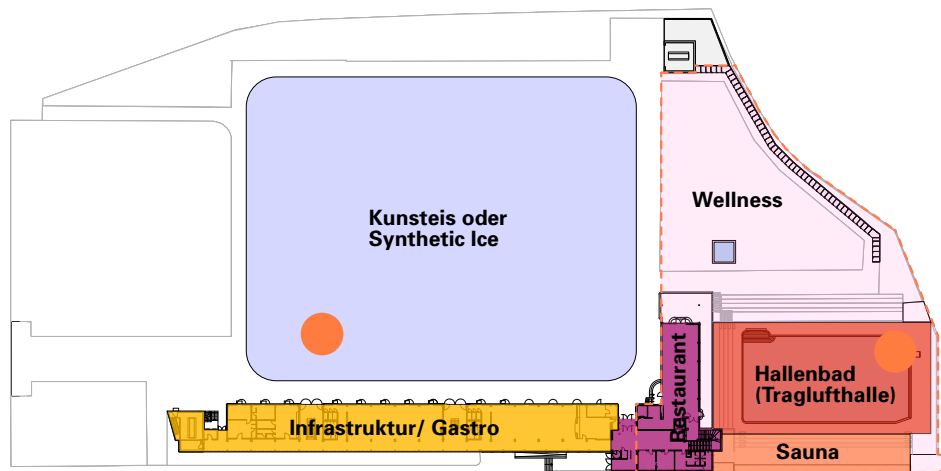
Weiteres Vorgehen / Empfehlung

Das Szenario 4 wird in Absprache mit allen Beteiligten nicht weiterbearbeitet, da stark bezweifelt wird, dass dieses Szenario als Zukunftsperspektive markante Verbesserungen bringen würde.

Die Idee einer Traglufthalle wird – trotz positivem Echo aus der Bevölkerung – nicht weiter verfolgt, da diese gemäss bereits getätigten Studien weder ökologisch noch finanziell tragbar wäre.



Sommer



Winter



SZENARIO 5 – VERGRÖSSERUNG TIERPARK DÄHLHÖLZLI / QUARTIERBAD KIRCHENFELD

Zielgruppe: Tierparkbesucher / Quartier

Beschrieb:

Ein Grossteil der Anlage wird dem Tierpark Dählhölzli zugeschlagen. Die 10'000m² eignen sich für flächige Tiergehege und Landschaften, denkbar wäre auch ein Ponyreitplatz oder ein Streichelzoo. Das ehemalige Nichtschwimmerbecken mit Betonumrandung könnte z.B. zu einer Reitfläche umgestaltet werden. Die Verbindung zum bestehenden Tierpark geschieht mittels Passarelle, welche den öffentlichen Weg zwischen den beiden kostenpflichtigen Bereichen überquert. Für den Tierpark ergibt sich mit diesem Szenario einen neuen Haupteingang mit Kasse im Kirchenfeldquartier mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle KaWeDe).

Für das Quartier entsteht im Bereich des Wellenbades ein überschaubares Quartierbad mit Schwimmer- und Nichtschwimmerbereich und einem zusätzlichen Kinderplanschbecken. Die Garderoben werden im Bereich des Gymnastikraums eingerichtet, so wie dies ursprünglich vor dem Umbau in den 80er-Jahren organisiert war. Anstelle des Kunsteisfeldes besteht die Möglichkeit eines Synthetic Ice-Feldes, welches in als Teil des Tierpark-Spielplatzes ein ganzjähriges Eislaufen für Kinder ermöglicht.

Das Restaurant wird saniert und kann sowohl von Zoo- wie auch von Badegästen genutzt werden.

Beurteilung:

Perspektive Betrieb / Eigentümer

Durch die Abtretung von Land an den Tierpark und die Aufhebung der Kunsteisbahn kann ein gewichtiger Teil der Betriebskosten eingespart werden. Auch die gemeinsame Kasse für Bad und Tierpark schafft Synergien. Der Umbau zu einem verkleinerten Bad ist mit vergleichsweise geringen Kosten realisierbar, die Überlebensfähigkeit eines kleinen Quartierbades wird jedoch angezweifelt. Der Tierpark erhält attraktive, gut umnutzbare Fläche und vergrössert durch den zweiten Eingang mit Kasse und das Restaurant das Angebot. Ein ganzjährig benutzbares Synthetic-Ice-Feld könnte zu einem neuen Attraktor des Tierparks werden.

Perspektive Nutzer

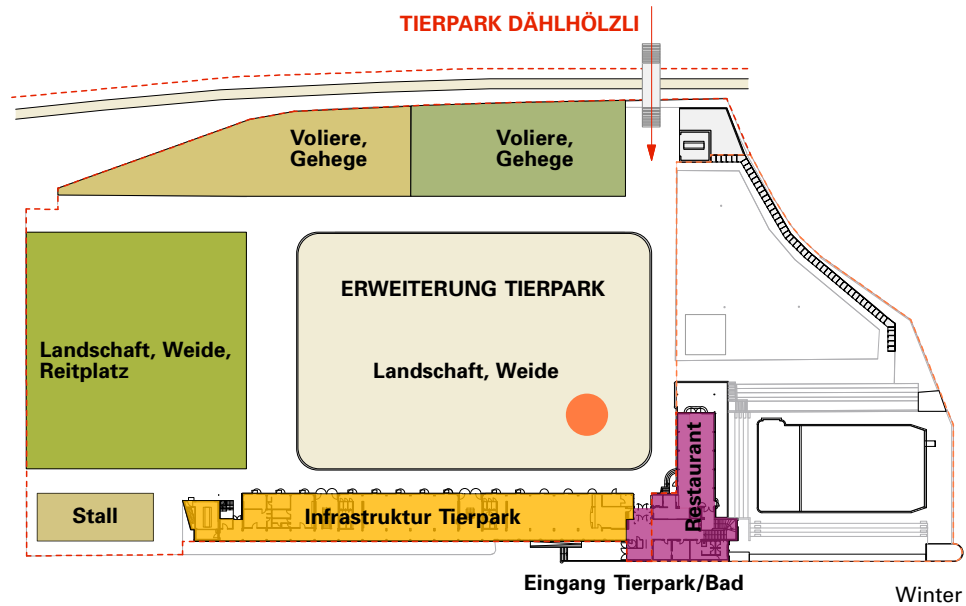
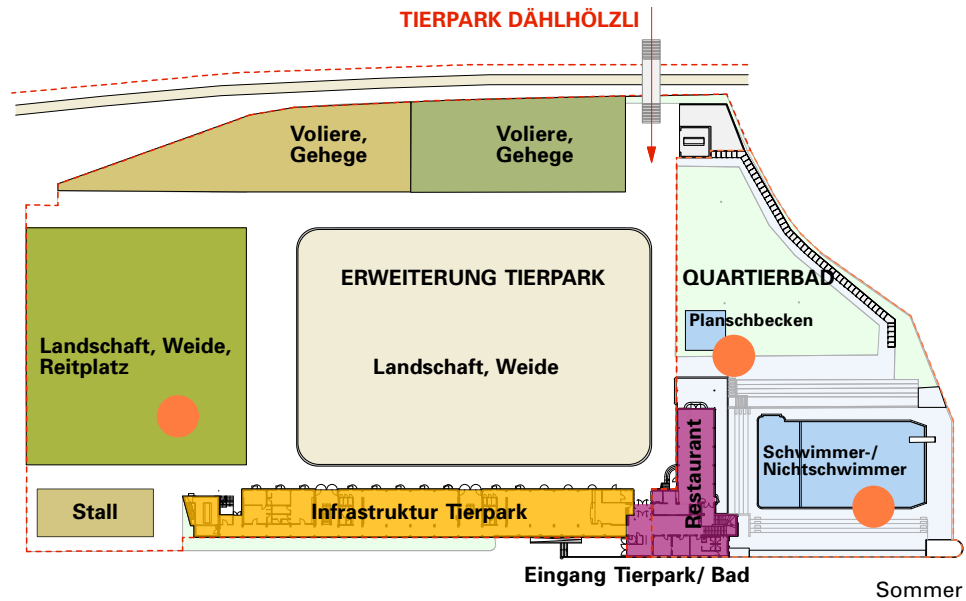
Durch die Verkleinerung des Bades verlieren die Nutzer ihr einzigartiges Bad mit dem riesigen Nichtschwimmerbecken, sie erhalten ein Quartierbad mit eher familiären Atmosphäre. In dieser Form kann die Stadt den Betrieb gewährleisten, zusätzlich ist nach wie vor die Durchführung von Schulschwimmlektionen möglich. Allenfalls kann zukünftig durch die Verringerung der Betriebskosten auf Eintrittsgebühren verzichtet werden. Die Restaurantnutzung kann durch die Doppelnutzung mit dem Tierpark attraktiver werden.

Perspektive Denkmalpflege

Aus denkmalpflegerischer Sicht wird dieses Szenario abgelehnt. Obwohl die architektonische Komposition teilweise erhalten und sogar gestärkt würde, liegt in der Zerteilung und Nutzungsänderung die Gefahr, dass die Geschlossenheit der Anlage verloren gehen könnte. Zentrales Anliegen ist daher die Bestandserhaltung der Anlage als Einheit.

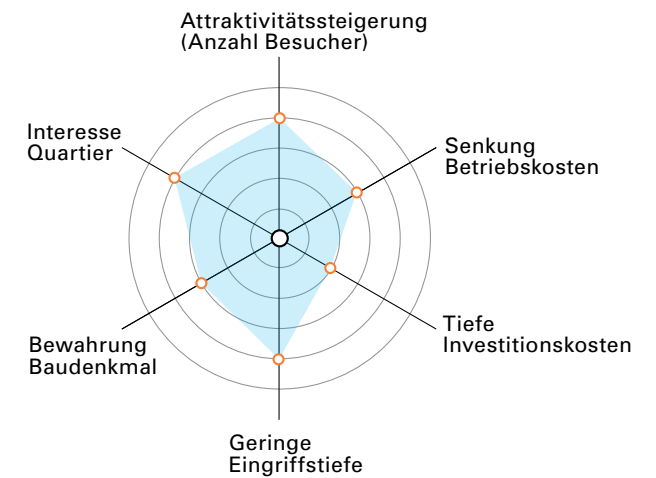
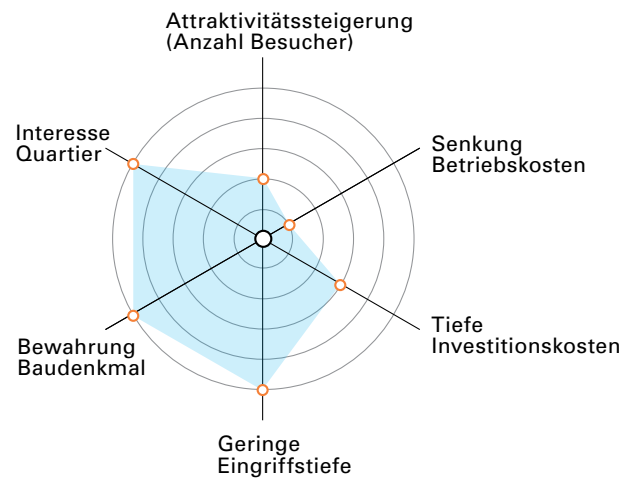
Weiteres Vorgehen / Empfehlung

Dieses Szenario wird vorerst nicht weiter bearbeitet. Allenfalls könnte es im Zusammenhang mit einem grösseren Betrachtungsperimeter (Quartierebene) oder als eine Art „Notfallszenario“ vertieft betrachtet werden: Für den Fall dass die Stadt den Betrieb der KaWeDe nicht aufrechterhalten kann, bietet dieses Szenario die Möglichkeit einer alternativen Nutzung ohne ganz auf das Bad im Quartier verzichten zu müssen.

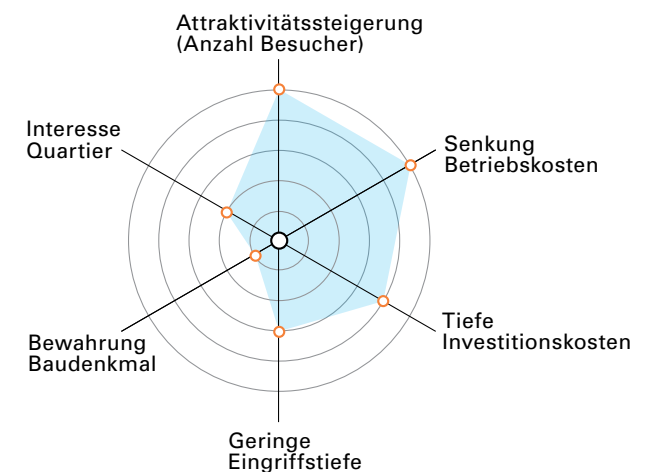


SZENARIEN IM VERGLEICH

Nutzungsszenarien	Szenario 1 (Status Quo – Tradition)	Szenario 2 (Strand / „Winterzauber“)
Aspekte Betrieb / Eigentümer	- kaum Steigerung der Nutzerzahlen, trotz Investitionskosten für Sanierungen - weiterhin hohe Betriebskosten (Umbau Sommer-Winter) und hohe Energiekosten	- beträchtliche Investitionskosten für Neugestaltung Nichtschwimmerbecken und Sanierung Gebäude, Investitionskosten für Synthetic Ice vergleichsweise gering - Erschliessung neues Gästesegment durch Attraktion „Strand“ - Reduktion Betriebskosten durch Entflechtung Doppelnutzung Eisbahn/Nichtschwimmerbecken
Aspekte Nutzung	- weiterhin grosszügiges Bad und grosse Kunsteisbahn als Freizeitangebot vorhanden - Optimierung / Attraktivitätssteigerung durch kleinere Eingriffe / Sanierungen	- weiterhin Eislaufen und Baden möglich, trotz Verkleinerung Nichtschwimmerbecken und Umstellung auf Synthetic Ice - mehr Liege-, Spiel- / Sportfläche auf Sandfläche - Attraktivierung Nichtschwimmerbecken / unterschiedliche Beckentiefen
Aspekte Baudenkmal	- ursprüngliche Doppelnutzung (Baden / Eislaufen) bleibt bestehen - Grundkonzeption und Komposition der Anlage sowie Bausubstanz werden weitgehend erhalten und wo nötig (fachgerecht) saniert	- ursprüngliche Nutzung (Baden / Eislaufen) bleibt bestehen, Verkleinerung Nichtschwimmerbecken als Eingriff in die ursprüngliche Konzeption - Komposition der Anlage und Bausubstanz werden weitgehend erhalten und wo nötig (fachgerecht) saniert
Prozess	- kleinere Eingriffe zur kurzfristigen Optimierung der Abläufe und Aufwertung der Infrastruktur - Gesamtsanierung (Gebäude, Eisbahn, Schwimmbecken, Umgebung und Technik) während mehrjähriger Schliessung der Anlage	- kleinere Eingriffe zur kurzfristigen Optimierung der Abläufe und Aufwertung der Infrastruktur - strategische Staffellung (Etappeierung) und Terminierungen der Sanierungen in Abhängigkeit der jeweils eintretenden Situationen, schrittweise Überführung in Szenario 2
Vorgehen / Empfehlung	- das Szenario 1 wird weiter ausgearbeitet (Leitlinien, Investitionskosten, Betriebskosten, Sanierungskonzept)	- das Szenario 2 wird weiter ausgearbeitet (Leitlinien, Investitionskosten, Betriebskosten, Sanierungskonzept)



Szenario 3 (Trendsport)	Szenario 4 (Eventfläche / Wellnessbad)	Szenario 5 (Vergrößerung Tierpark / Quartierbad)
- Investitionskosten für Umnutzung (abhängig von neuem Angebot) - Erschliessung neues Gästesegment (sportbegeisterte Jugendliche / junge Erwachsene) aus Bern und Umgebung - Ergänzung des städtischen Sport- / Kulturangebots - tiefe Betriebskosten durch kompletten Verzicht auf Bad / Eisbahn	- hohe Investitionskosten für Umnutzung in Wellnessbad (inkl. Traglufthallenbad) - tiefere Betriebskosten durch Umstellung auf Synthetic Ice und Verzicht auf grosses Nichtschwimmerbecken - grosse frei bespielbare Fläche, nutzbar für Veranstaltungen	- vergleichsweise einfache Umnutzung mit geringen Investitionskosten in ein Quartierbad (den Nutzerzahlen angemessen), Überlebensfähigkeit wird bezweifelt, hohe Investitionskosten auf Seiten Tierpark - Verlagerung Betriebskosten durch Abtretung Teilfläche an Tierpark - Synergien Quartierbad / Tierparknutzung (Kasse, Restaurant)
- Schliessung Bad / Eiskunsthalle, damit Verkleinerung des Freizeitangebots für Familien im Quartier - neues, einzigartiges Sportangebot für Jugendliche der ganzen Stadt Bern - Lärmbelastung und Mehrverkehr möglich	- Schliessung des grosszügigen Freibads, Eislaufen weiterhin möglich (Synthetic Ice) - Wellnessbad und Traglufthallenbad als neues Angebot für Quartier und Umgebung - grössere Lärmbelastung und Mehrverkehr möglich (Events)	- Schliessung des grosszügigen Freibads, Eislaufen evt. weiterhin im Tierpark möglich (Synthetic Ice) - reduziertes Quartierbad für die Bevölkerung - Vergrößerung des Tierparks, Erweiterung um gut gelegenen Eingang mit Restaurant
- komplette Aufhebung der ursprünglichen Nutzung - grössere Eingriffe in die Bausubstanz (Neubau Kulturhalle / Fitnesscenter) - Komposition der Anlage bleibt nur teilweise erhalten (Sandfläche anstelle Nichtschwimmerbecken)	- teilweise Aufhebung der ursprünglichen Nutzung (Bad), Weiterbestand des Eisfeldes in veränderter Form - grössere Eingriffe in die Bausubstanz (Wellnessbad / Traglufthalle) - Komposition der Anlage geht durch die Zerteilung verloren	- teilweise Aufhebung der ursprünglichen Nutzung (Eisfeld), Weiterbestand des Bades in neuer Form - teilweise Rückführung zur ursprünglichen Nutzung (Garderoben statt Gymnastikraum im 2. UG) - Komposition der Anlage geht durch die Zerteilung verloren
- während Planungsphase Betrieb Bad / Kunsteisbahn möglichst lange aufrechterhalten - danach Umnutzung / Umbau in Trendsportareal - Aufteilung in 3 Etappen möglich: Aussensportanlagen, Fitnesscenter, Kulturhalle	- während Planungsphase Betrieb Bad / Kunsteisbahn möglichst lange aufrechterhalten - danach Umnutzung / Umbau in Eventfläche und Wellnessbad - Umrüstung auf Kunststoffeis ist in einer 2. Phase möglich - Wellnessbad in einer 2. Phase mit Traglufthallenbad erweiterbar	- Abtretung Aussenflächen an Tierpark sobald Erweiterungbedarf besteht - Anpassung Gebäude (Restaurant, Eingang) an neue Bedürfnisse - Reorganisation / Umbau des Wellenbades in Quartierbad
- das Szenario 3 wird nicht weiter ausgearbeitet (grosse Ablehnung von Seiten Quartier und Denkmalpflege)	- das Szenario 4 wird nicht weiter ausgearbeitet (grosse Ablehnung von Seiten Quartier und Denkmalpflege)	- das Szenario 5 wird vorerst nicht weiter ausgearbeitet - allenfalls wird dieses Szenario bei einer Untersuchung der KaWeDe im grösseren Kontext oder als „Notfallszenario“ prüfenswert



5. LEITLINIEN NUTZUNGSKONZEPTE

Im Folgenden werden die beiden Szenarien 1 und 2 weiter vertieft und Leitlinien für die beiden konsensfähigen Nutzungskonzepte aufgezeigt.

Einerseits werden mögliche architektonische Ausformulierungen aufskizziert, andererseits werden die Investitions- und Betriebskosten der Varianten abgeschätzt und verglichen.

In einem dritten Teil werden mögliche Sanierungsstrategien, welche für beide Szenarien denkbar sind, und deren Konsequenzen dargelegt.

Szenario 1 – Tradition Status Quo

Bei der architektonischen Ausformulierung steht die Erhaltung und Bewahrung des ursprünglichen Erscheinungsbildes im Vordergrund. Eingriffe sind nur im kleinen Rahmen vorgesehen und sollen primär Vorhandenes originalgetreu ersetzen.

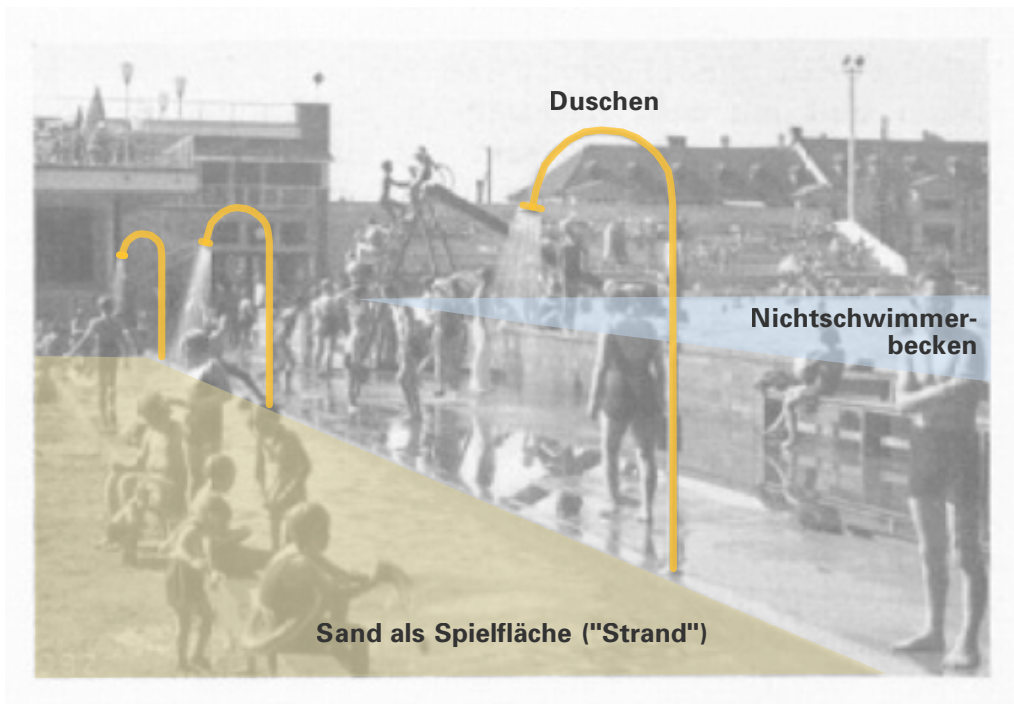
Szenario 2 – Strand / „Winterzauber“

Die Bewahrung der Anlage ist in diesem Szenario ein zentrales Anliegen: Im Gegensatz zum Szenario 1 geht es jedoch primär um die Bewahrung der architektonischen Grundkonzeption und des Charakters der KaWeDe. Die riesige Fläche des ehemaligen Nichtschwimmerbeckens wird – wie bereits in den 1980-er Jahren – neu gestaltet und mit Schwimmbecken, Spielplätzen und Liegeflächen resp. mit Kunststoffeis neu interpretiert. Die Grosszügigkeit soll dabei erhalten bleiben.

Die neue Bespielung der grossen Fläche ermöglicht unterschiedliche Varianten – verschiedene Möglichkeiten werden auf den folgenden Seiten beispielhaft aufgezeigt. Eine Idee beider Varianten ist die Einführung grosser Sandflächen („Strand“) als zusätzliche Spiel- und Liegeflächen. Damit wird eine ursprüngliche Idee der KaWeDe wieder aufgegriffen und zeitgemäss adaptiert.

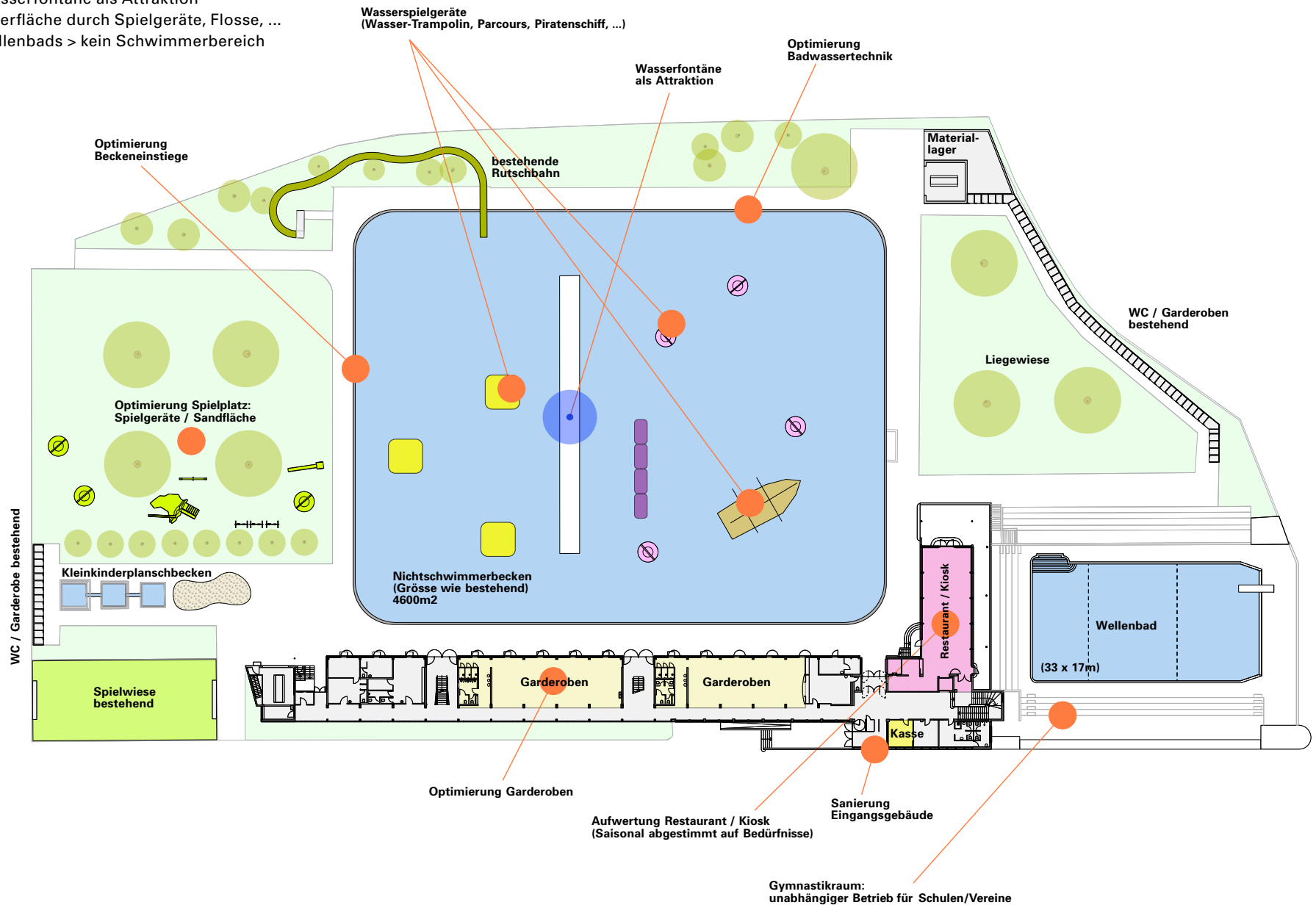
Gleichzeitig dient die Sandfläche im Winter als plane Auslegefläche für das Synthetic Ice-Feld (60 x 30m). Der Vorteil der Kunststoffeisfläche ist, dass sie standortungebunden ist und allenfalls auch an einem anderen Ort eingesetzt werden könnte.

„Als Spielplatz ist ein 2000 m² Sandplatz angelegt, der sich besonders für die kleinen Kinder sehr gut bewährt.“ (Bauzeitung, 1934)



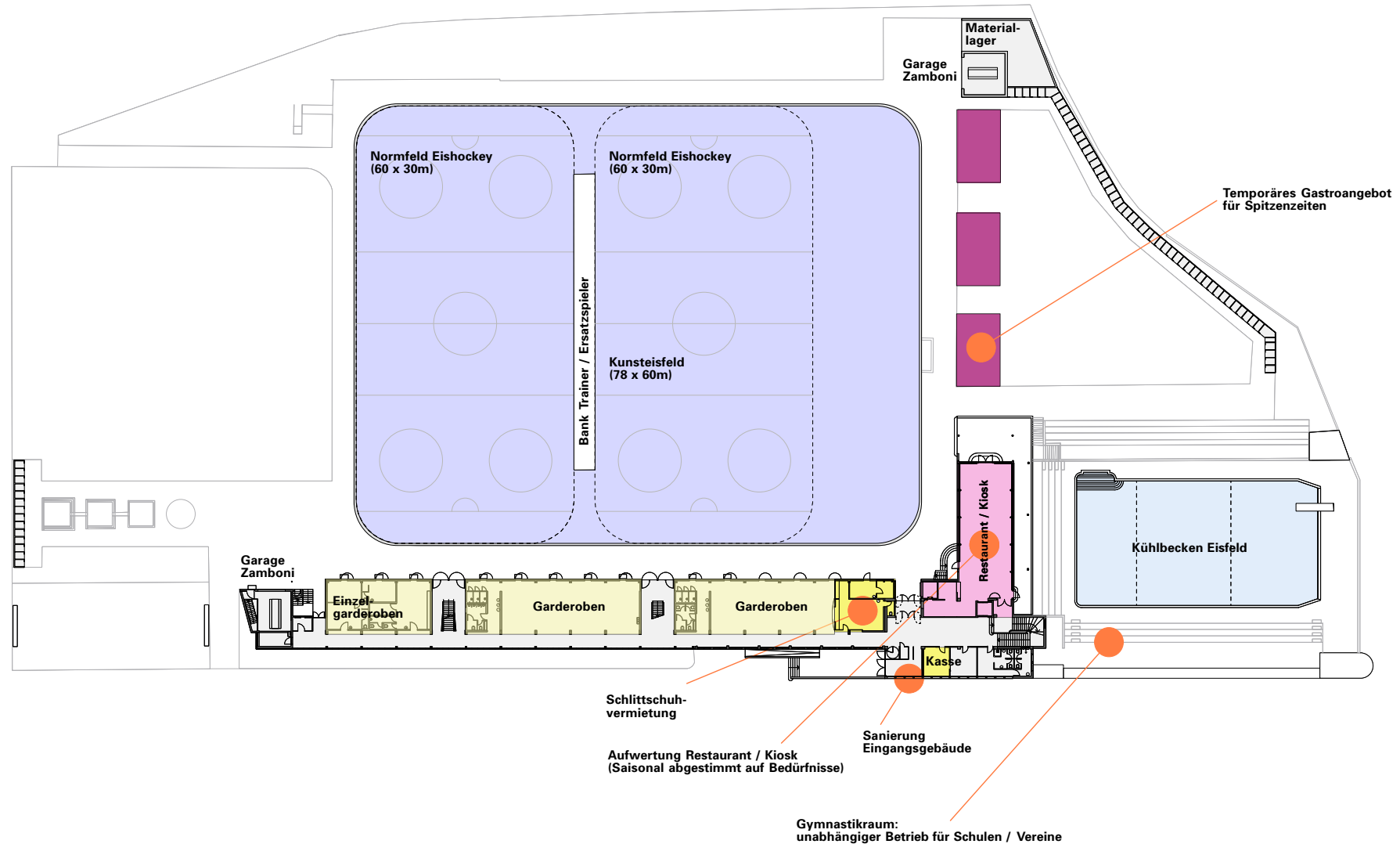
SZENARIO 1 – SOMMER

- Beibehaltung der heutigen Beckengrösse (77 x 60m) und -form
- Reaktivierung der Wasserfontäne als Attraktion
- Aktivierung der Wasserfläche durch Spielgeräte, Flosse, ...
- Beibehaltung des Wellenbads > kein Schwimmerbereich



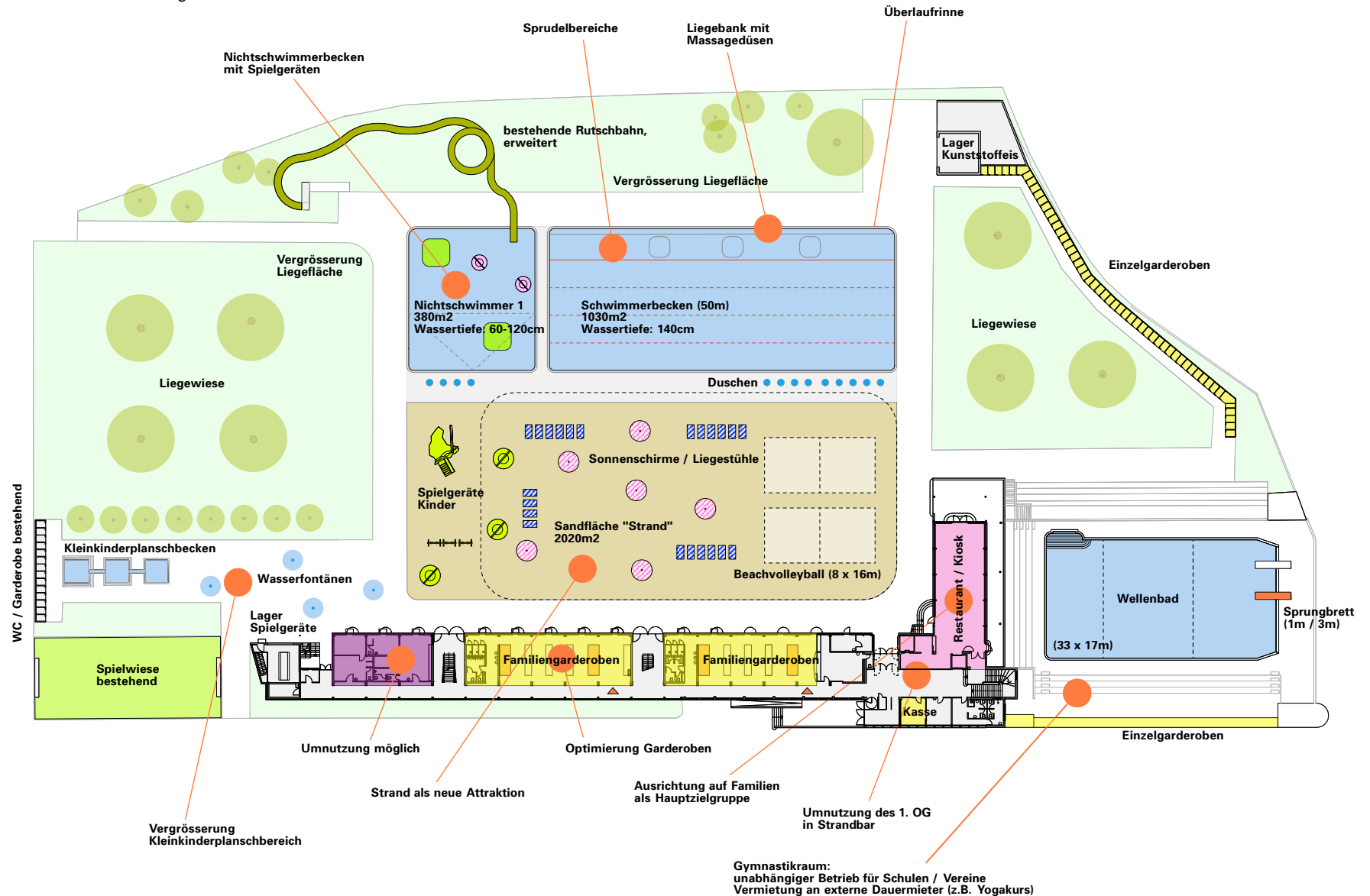
SZENARIO 1 – WINTER

- Beibehaltung der heutigen Kunsteisbahn (77 x 60m) inkl. Hockeyfeld
- Wellenbad als Kühlbecken Eisfeld
- Aktivierung der Eisfläche durch zusätzliches Gastroangebot in Spitzenzeiten

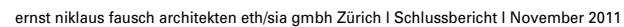


SZENARIO 2 – SOMMER

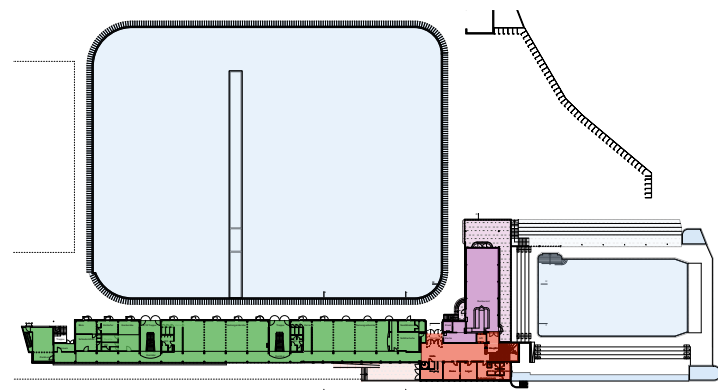
- Rückführung auf ursprüngliche Feldgrösse (71 x 54m) und Form (kleinere Eckradien)
- > Vergrößerung der Rasen-Liegeflächen
- grosser Spielstrand als Übergang zwischen Gebäude und Wasser
- neues Schwimmerbecken (50m) > Zusatzangebot



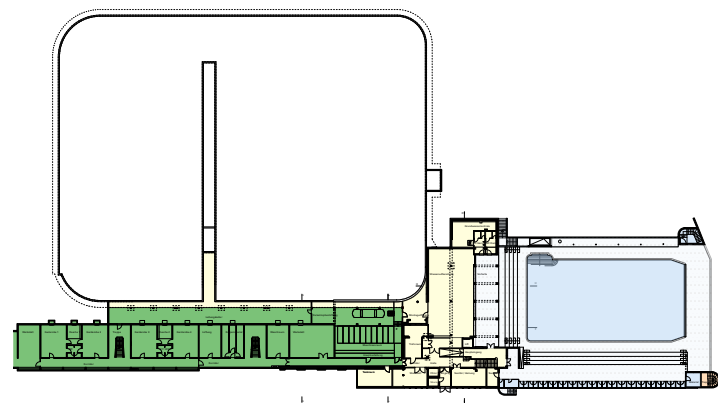
- Synthetic Ice-Feld (60 x 30m) anstelle der Sandfläche
- Eisfeld gedreht > optimale Lage im Winkel „Garderobe-Restaurant“
- Nutzung der leeren Schwimmbecken für Attraktionen, Festzelt, Lagerung Sand



- 1. Garderobentrakt
- 2. Verwaltung/Betriebsgebäude
- 3. Restaurantbetrieb
- 4. Technikräume/Lager
- 5. Wellenbad
- 6. Gymnastikraum
- 7. Nichtschwimmerbecken
- 8. übrige Umgebung



Erdgeschoss



1. Untergeschoss

6. GROBKOSTEN UND STRATEGIE SANIERUNG

Die Ermittlung der groben Kosten basiert auf der Aufteilung des Gebäudes in Betrachtungsperimeter, wie sie für die Zustandsanalyse von „urech architekten“ 2006 gemacht wurde. Zusätzlich als eigenständiger Bereich betrachtet wurde der Gymnastiksaal, da ein Zusammenfassen mit dem Wellenbad nicht sinnvoll scheint. Daneben gibt es das Nichtschwimmerbecken/Eispiste sowie die Umgebung als weitere Betrachtungsperimeter.

Für die Schätzung der Investitionskosten wurde die Grobkostenschätzung der Stadtbauten Bern aus dem Jahr 2007 beigezogen und mit Hilfe eines Kostenplaners und den Erfahrungen aus dem vergleichbaren Projekt „Hallenbad City Zürich“ kritisch geprüft.

Zur Grobkostenschätzung von StaBe sind folgende Punkte festzuhalten:

- die Grobkostenschätzung wird grösstenteils als realistisch eingeschätzt
- die angenommenen Kosten für die Sanierung des Gebäudes werden als hoch beurteilt: Angesichts des noch geringen Alters des Garderobentrakts (weniger als 30 Jahre) kann hier mit tieferen Sanierungskosten gerechnet werden
- bei den Kosten für BKP9 (Umgebung) muss tendenziell mit höheren Kosten gerechnet werden

Mit Hilfe eines Wellenbadplaners wurden ausserdem die ungefähren Kosten für die Sanierung des Wellebads eruiert. Die ungefähren Kosten für Synthetic-Ice wurden ebenfalls mit den Herstellern abgeklärt.

Vergleicht man die Grobschätzung der Investitionskosten der beiden Szenarien miteinander (folgende Doppelseite) fällt Folgendes auf:

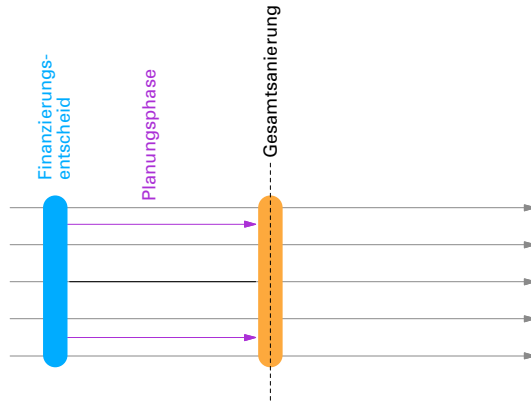
- die Kosten für Szenario 1 und 2 sind vergleichbar
- der Unterschied liegt bei der Umstellung auf Kunststoffeis, die gemachten Einsparungen werden teilweise durch Mehraufwand für die attraktiveren Becken (Badwassertechnik) aufgehoben
- keine Unterschiede bei Gebäude (Sanierung ist sowieso notwendig)
- Optimierungen gegenüber den Investitionskosten sind nur in kleinem Rahmen möglich (z.B. Aufhebung Wellenbetrieb, ...)

SZENARIO 1 – GROBKOSTENSCHÄTZUNG (± 25%)

GEBÄUDETEIL	BKP	Szenario 1	m2 (GF)	m3 (GV)	Berechnung / Quelle	Kosten inkl. Honorare (in Mio. CHF)
1. Teil Garderobentrakt	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen, Innere Oberflächen	2150	7237	7240m3 * 275 CHF/m3	2.0
2. Teil Betriebsgebäude	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen, Innere Oberflächen	470	2066	2070m3 * 900 CHF/m3	1.9
3. Teil Restaurantbetrieb	BKP 2	Sanierung Tragstruktur (Decke) Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen, Innere Oberflächen	182	690	690m3 * 900 CHF/m3	0.7
	BKP 3	Gastroküche, Kühlräume			Schätzung gl	0.7
4. Teil Technikräume / Lager	BKP 2	Sanierung Tragstruktur (Decke) Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen / Heizung)	1503	5170	5170m3 * 700 CHF/m3	3.6
5. Teil Wellenbad	BKP 2	Sitzstufen, Beckenrand	1000	1677	1000m2 * 500 CHF/m2	0.5
	BKP 2	Betonbecken sanieren, neue Plättli	900		900m2 * 700 CHF/m2	0.7
	BKP 3	Instandsetzung (Wellenmaschine, Steuerung, Zylinder)			Auskunft Wellenbadplaner (Herr Teichmann)	0.35
6. Teil Gymnastikraum	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen, Innere Oberflächen	446	1913	1913m3 * 900 CHF/m3	1.7
7. Teil Nichtschwimmerbecken / Eispiste	BKP 3	neue Badwassertechnik, 2 Wasserkreisläufe (Badwassertechnik, Ausgleichsbecken, Wasseraufbereitung)			Schätzung gl	2.5
	BKP 3	neue Kältetechnik			Schätzung gl	3.8
8. Teil Umgebung	BKP 4	Nichtschwimmerbecken neu (77 x 60m) Eispiste neu (77 x 60m) (Bodenplatte, Banden)	4620		Schätzung gl	4.0
	BKP 4	übrige Umgebung	7000		7000m2 * 230 CHF/m2	1.6
Vorbereitung	BKP 1				Schätzung gl	0.7
Gebäudetechnik	BKP 3	Leitsystem, Sicherheitssystem, Überwachung, Leitsystem			Schätzung gl	0.6
Baunebenkosten	BKP 5				5%	1.3
Reserven	BKP 6				10%	2.7
Ausstattung	BKP 9	Möbel, Sporteinrichtungen, Kleininventar			Schätzung gl	0.6
Ausstattung	BKP 9	Wasserrutschbahn neu			Schätzung gl	0.5
Grobkostenschätzung						30.45

SZENARIO 2 – GROBKOSTENSCHÄTZUNG (± 25%)

GEBÄUDETEIL	BKP	Szenario 2	m2 (GF)	m3 (GV)	Berechnung / Quelle	Kosten inkl. Honorare (in Mio. CHF)
1. Teil Garderobentrakt	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen, Innere Oberflächen	1241	7237	7240m3 * 275 CHF/m3	2.0
2. Teil Betriebsgebäude	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen, Innere Oberflächen	474	2066	2070m3 * 900 CHF/m3	1.9
3. Teil Restaurantbetrieb	BKP 2	Sanierung Tragstruktur (Decke) Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen, Innere Oberflächen	147	690	690m3 * 900 CHF/m3	0.7
	BKP 3	Gastroküche, Kühlräume			Schätzung gl	0.7
4. Teil Technikräume / Lager	BKP 2	Sanierung Tragstruktur (Decke) Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, Sanierung Sanitäranlagen / Elektroanlagen / Heizung	1200	5169	5170m3 * 700 CHF/m3	3.6
5. Teil Wellenbad	BKP 2	Sitzstufen, Beckenrand	1000	1677	1000m2 * 500 CHF/m2	0.5
	BKP 2	Betonbecken sanieren, neue Plättli	900		900m2 * 700 CHF/m2	0.7
	BKP 3	Instandsetzung (Wellenmaschine, Steuerung, Zylinder)			Auskunft Wellenbadplaner (Herr Teichmann)	0.35
6. Teil Gymnastikraum	BKP 2	Sanierung Gebäudehülle / Dach / Fenster, notwendige Sanierung Sanitäranlagen, Innere Oberflächen		1913	1913m3 * 900 CHF/m3	1.7
7. Teil Nichtschwimmerbecken / Eispiste	BKP 3	neue Badwassertechnik, 3 Wasserkreisläufe (Badwassertechnik, Ausgleichsbecken, Wasseraufbereitung)			Schätzung gl	3.5
	BKP 3	Synthetic Ice (60 x 30m)	1800		1800 m2 * 230CHF/m2 (Auskunft Hersteller)	0.5
8. Teil Umgebung	BKP 4	Nichtschwimmerbecken 22x22m Grundfläche Strand / Sythetic Ice Schwimmerbecken 50 x 22m			Schätzung gl	4.0
	BKP 4	übrige Umgebung	7000		7000m2 * 230 CHF/m2	1.6
		Sandfläche (2600m2) und Tartanbelag (400m2)			Schätzung gl	0.5
Vorbereitung	BKP 1				Schätzung gl	0.7
Gebäudetechnik	BKP 3	Leitsystem, Sicherheitssystem, Überwachung, Leitsystem			Schätzung gl	0.6
Baunebenkosten	BKP 5				5%	1.3
Reserven	BKP 6				10%	2.7
Ausstattung	BKP 9	Möbel, Sporteinrichtungen, Kleininventar			Schätzung gl	0.6
Ausstattung	BKP 9	Wasserrutschbahn neu			Schätzung gl	0.5
Grobkostenschätzung						28.7



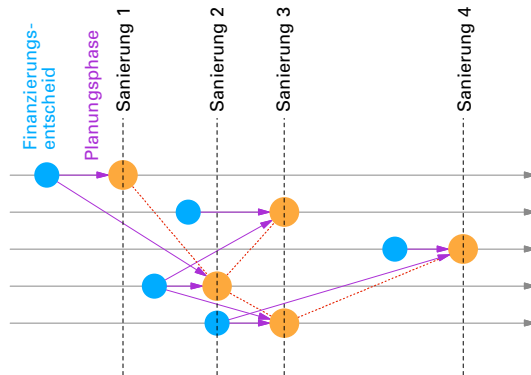
STRATEGIEN SANIERUNG

Strategie 1: „Gesamtsanierung“

„alles wird gleichzeitig saniert.“

Mit allen Sanierungen wird bis zu einem vorbestimmten Zeitpunkt gewartet, um alles in einer grossen Sanierung zu erneuern und ersetzen.

> ist verbunden mit vorübergehender Schliessung



Strategie 2: „Gestaffelte Sanierung“

„es wird situationsabhängig und vorausschauend saniert“

Für den Fall dass ein Teilbereich nicht mehr funktionstüchtig ist, wird situationsabhängig über das weitere Vorgehen und die darauf folgenden sinnvollen Sanierungsschritte entschieden.

> Kosten: + ca. 20% gegenüber der dargestellten Grobkostenschätzung (Planungskosten, Baustelleneinrichtung, ...)

FAZIT SANIERUNG

Da die KaWeDe eine komplexe Anlage mit vielen zusammenhängenden, voneinander abhängigen Komponenten ist, eignet sich entweder eine Gesamtsanierung oder eine gestaffelte Sanierung.

Gesamtsanierung:

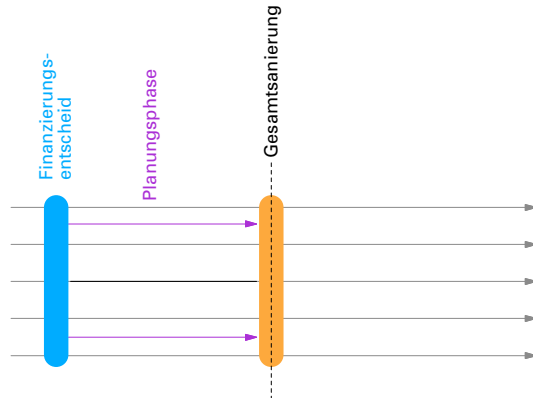
- zu Beginn des Planungsprozesses muss man sich entweder für Szenario 1 oder Szenario 2 entscheiden

Gestaffelte Sanierung:

- mit dem Entscheid für Szenario 1 oder 2 kann bis zum Zeitpunkt eines Ausfalls der Kühlrohre gewartet werden. Sanierungen des Gebäudes können unabhängig und je nach Bedarf und finanziellen Möglichkeiten ausgeführt werden.

Empfehlung:

*Prozessmanagement, schrittweise Entwicklung zu Szenario 2
(weil weniger betriebsaufwändig und zeitgemässe Transformation
der ursprünglichen Konzeptidee)*



STRATEGIE 1: „GESAMTSANIERUNG“

Exemplarisch aufgezeigt an Szenario 1

Risiko:

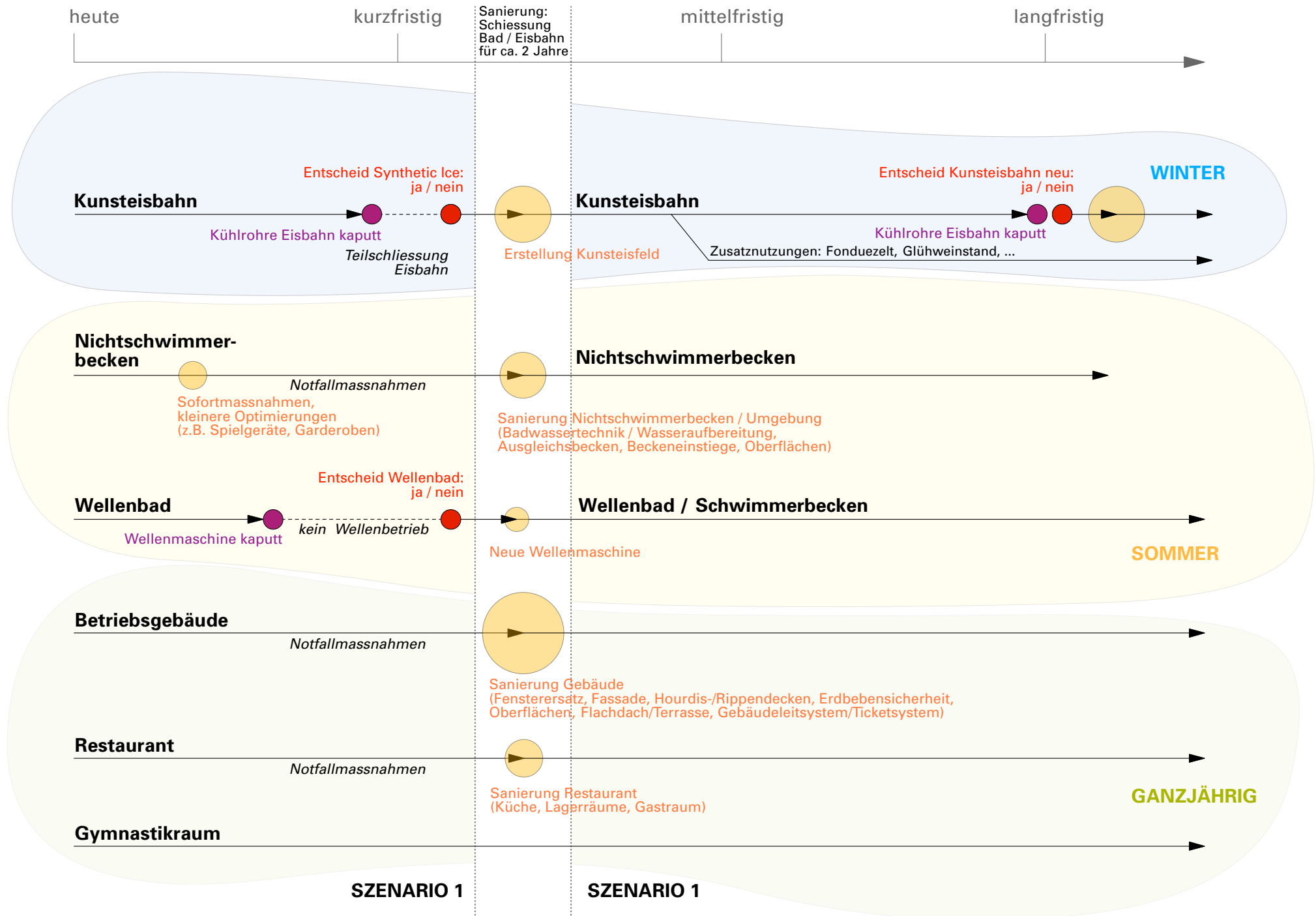
- vorübergehende Schliessung während Gesamtsanierung
- bei zu langem Warten überproportionale Investitionskosten (als Folge unterlassener Unterhaltsarbeiten)
- Notfallmassnahmen resp. Teilschliessungen möglich (z.B. Winterbetrieb bei Ausfall Kühlrohre)

Chancen:

- Investitionskosten geringer als bei Strategien 2

„Unsicherheitsfaktoren“ Kühlrohre Eisfeld und Wellenmaschine:

In der Planungsphase muss frühzeitig entschieden werden, ob die beiden „Unsicherheitsfaktoren“ Kunsteisbahn und das Wellenbad im Laufe der Gesamtsanierung ebenfalls erneuert und in dieser Form weiter betrieben werden sollen oder ob allenfalls eine (kostengünstigere) Alternative gesucht werden muss. Auf geänderte Bedürfnisse zum Zeitpunkt der Gesamtsanierung kann nicht mehr reagiert werden.



STRATEGIE 2: „GESTAFFELTE SANIERUNG“

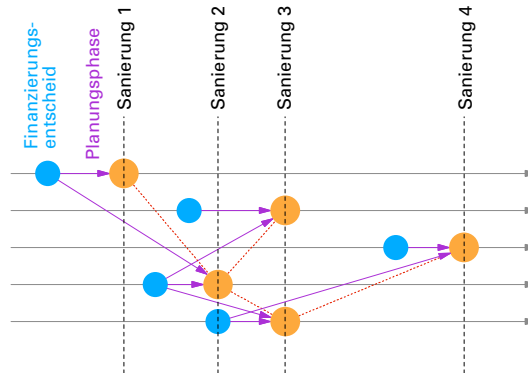
Exemplarisch aufgezeigt an Szenario 2

Chance:

- Investitionskosten in Etappen aufteilbar

Risiken:

- Unerwarteter Ausfall von Anlageteilen
> Prozessmanagement notwendig
- Mehrkosten gegenüber Gesamtsanierung
(+ ca. 20%; Planungskosten, Baustelleneinrichtung, ...)

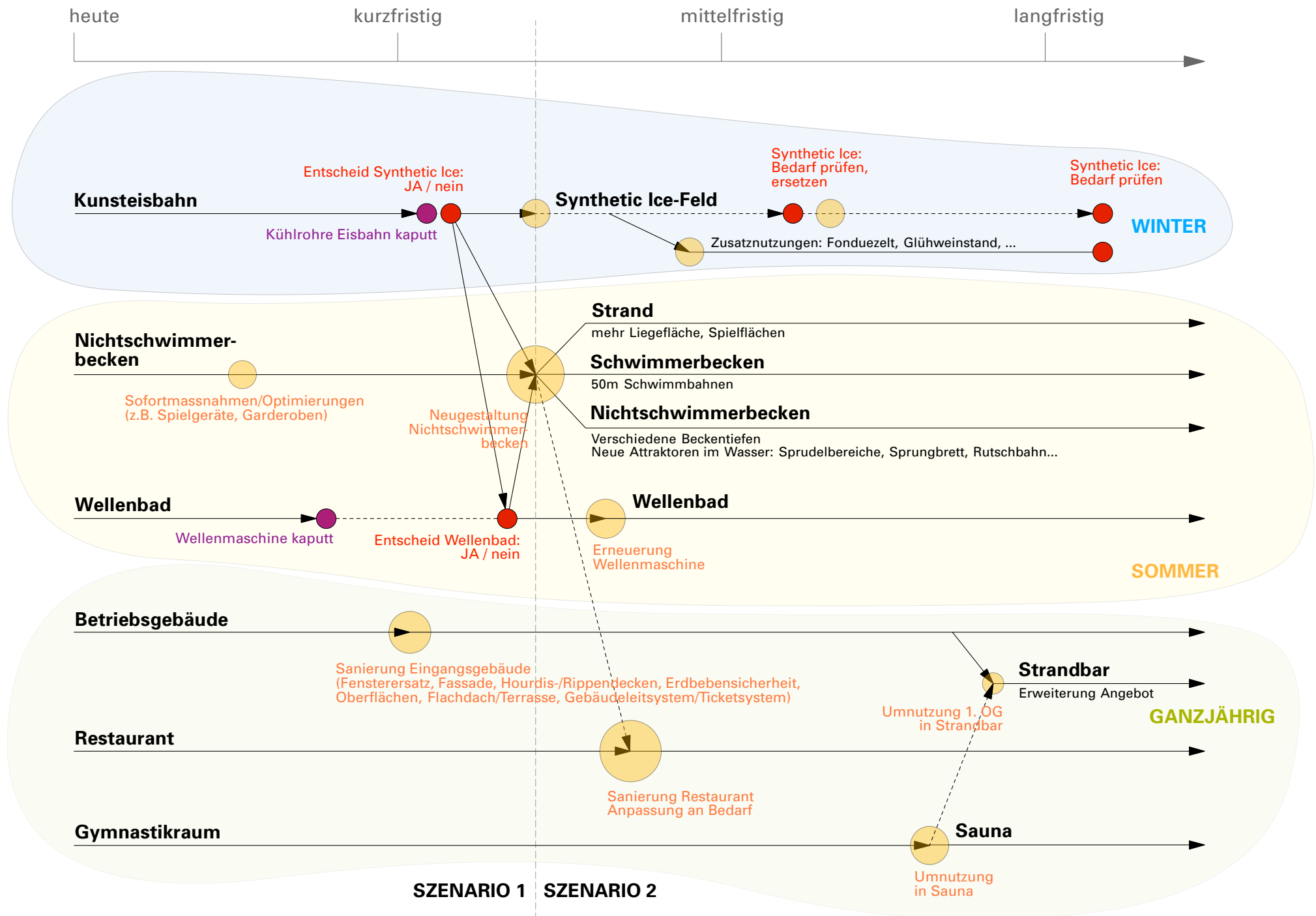


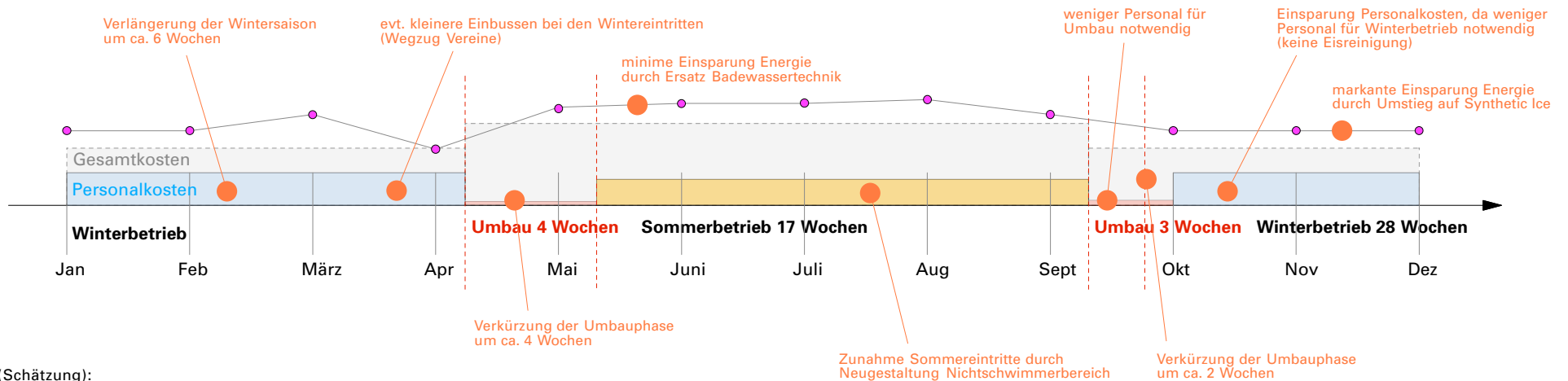
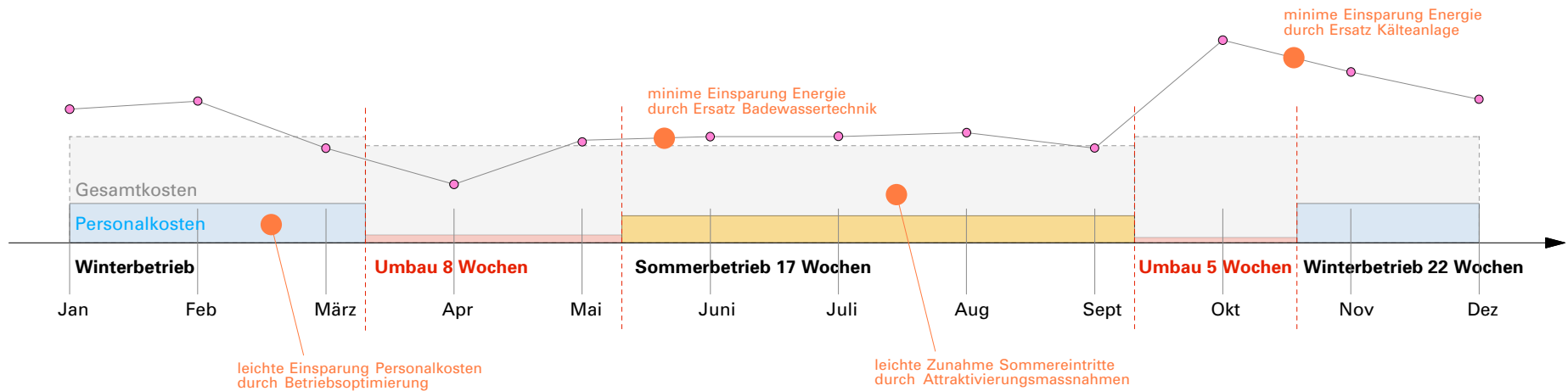
„Unsicherheitsfaktoren“ Kühlrohre Eisfeld und Wellenmaschine:

Die Unsicherheitsfaktoren werden zum entscheidenden Faktor der Sanierungsstrategie, sie sind der Auslöser und führen zu weiteren logischen (Sanierungs-) Schritten:

Wenn die Kühlrohre der Eisbahn ihre Lebensdauer erreicht haben, wird entschieden, ob auf Synthetic Ice umgestellt wird. Dies würde zusätzlich eine Umgestaltung / Verkleinerung des Nichtschwimmerbereichs sowie eine Vergrößerung der Liegeflächen ermöglichen. Falls das Wellenbad weiterbetrieben wird, könnte das neue Nichtschwimmerbecken um ein Standard-Schwimmerbecken (50m) ergänzt werden. Andernfalls kann das Wellenbecken in ein Schwimmerbecken (25m) umgenutzt werden.

Nach Ablauf der Lebensdauer des Synthetic Ice (ca. 5 Jahre) können die Bedürfnisse neu geprüft werden. Allenfalls ist langfristig – je nach Entwicklung – auch ein Verzicht auf den Winterbetrieb denkbar.





7. BETRIEBSAUFWAND

Die Abschätzung der zukünftigen Betriebskosten ist beim aktuellen Stand der Untersuchungen schwierig und kann nur qualitativ anhand von Szenario 1 und 2 erfolgen.

Ca. 40% des heutigen Betriebsaufwandes der KaWeDe sind Personalkosten. Die übrigen 60% der Kosten sind für Unterhalt, Energie und Nebenkosten.

Szenario 1 – Tradition Status Quo

Betriebskosten:

- Betriebskosten bleiben quasi unverändert
- mögliche Energieeinsparungen dank neuer Kälte- und Badwassertechnik

Personalkosten:

- dank Betriebs- / Ablaufoptimierung allenfalls geringe Einsparungen beim Personal möglich (z.B. Zusammenlegung Kasse / Schlittschuhvermietung)

Szenario 2 – Strand / „Winterzauber“

Betriebskosten:

- geringere Energiekosten / Wasserkosten während Wintermonaten dank Umstellung auf Kunsteis oder temporäres Eis

Personalkosten:

- weniger Personal für Umbau zum Winterbetrieb notwendig (Aufbau Synthetic Ice: 4 Personen während 2 Tagen)
- weniger Personal für Umbau zum Sommerbetrieb notwendig (kein jährliches Abdichten des Bassins)
- weniger Personal während Wintersaison
- längere Wintersaison (ca. 28 statt 22 Wochen) wegen kürzeren Umbauzeiten und temperaturunabhängigem „Eisfeld“
- Personalbedarf für Sommerbetrieb bleibt ungefähr gleich

Im Szenario 2 können auf jeden Fall Betriebskosten gegenüber dem Szenario 1 eingespart werden, ein genaues Beziffern ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Eine Steigerung der Eintritte würde verhältnismässig nur wenig zur Verbesserung der Bilanz beitragen. Primäres Ziel muss daher die Reduktion von Betriebs- und Personalkosten sein. Eine merkliche Einsparung der Kosten könnte die Umstellung auf einen Halbjahresbetrieb bringen, da dadurch der zweimal jährliche Umbau wegfällt und die Betriebsabläufe der Anlage auf eine einzige Nutzung optimiert werden können. In einem nächsten Planungsschritt soll ein Betriebskonzept erstellt werden.

8. GRUNDLAGEN UND QUELLEN

Studienauftrag KaWeDe, Zustandsanalyse im Auftrag der Stadtbauten Bern (Philippe Urech), urech architekten, 2008

Grobkostenschätzung KaWeDe, Stadtbauten Bern (Markus Ryter), 2007 / revidiert 2011

Zustand Wellenbadtechnik, Stadtbauten Bern (Markus Ryter), 2006

Zustand Badwassertechnik, Harald Kannewischer Ingenieurbüro AG (Alain Dougoud), 2008

Ideenpapier für zukünftige Nutzungen der KaWeDe, Sportamt Bern (Roger Schnegg), 2011

Positionspapier des Komitees KaWeDe, 2011

Steckbrief KaWeDe, Stadtbauten Bern, 2008

Sport und Bewegungskonzept der Stadt Bern, Sportamt Bern, 2011

„Kunsteisbahn und Wellenbad Dählhölzli «KaWeDe», in Bern“, Schweizerische Bauzeitung Jahr 1934, Heft 17

STRATUS Objektauswertung Stadtbauten Bern (Markus Ryter / BPM) (KaWeDe Hauptgebäude), Auswertungsjahr 2011

Zustandserhebung Betonplatte Kunsteisbahn/Schwimmbad, B+S AG, 20. Januar 2010

Zustandserhebung Tragkonstruktion KaWeDe, B+S AG, 22. Februar 2008

Archivpläne 1933, 1945, 1986, 2006