

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Hallenbad Hirschengraben: Massnahmen zur Betriebsaufrechterhaltung betreffend Sicherheit 2019-2026; Baukredit

1. Worum es geht

Das Hallenbad Hirschengraben («Muubeeri») an der Maulbeerstrasse 14 weist alters- und konstruktionsbedingt erhebliche bauliche und betriebliche Mängel auf. Um den Betrieb aufrecht erhalten zu können, müssen fortlaufend kostenintensive Überwachungs- und Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden.

Priorität bei der Aufrechterhaltung der Anlage hat dabei die Personensicherheit. Damit der Betrieb aus sicherheitstechnischer Sicht gewährleistet werden kann, wurden im Sommer 2018 bauliche Massnahmen zur Brandschutzverstärkung und Fluchtwegsicherung getätigt sowie umfangreiche Sondagen für statische Überprüfungen vorgenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass der Weiterbetrieb nur mit einer intensivierten Überprüfung und nach Erfüllen von zusätzlichen Sicherheitsmassnahmen, wie dem Einbau einer Brandmeldeanlage, möglich ist.

Das Hallenbad Muubeeri muss noch mindestens bis zur Inbetriebnahme der 50m-Schwimmhalle weiterbetrieben werden, da derzeit keine Alternativen bestehen, um die benötigten Hallenwasserkapazitäten bereitzustellen. Der Betrachtungshorizont für die Weiternutzung des Gebäudes wurde deshalb von Immobilien Stadt Bern sowie dem Sportamt bis zum Jahr 2026 (geplante Fertigstellung der 50m-Schwimmhalle plus Puffer) festgelegt.

Für die Planung und Umsetzung der erforderlichen baulichen Massnahmen sowie die periodische Überwachung gemäss einem Unterhalts- und Überwachungsplan für das Hallenbad Hirschengraben wird dem Stadtrat ein Baukredit in der Höhe von 1,05 Mio. Franken beantragt. Mit dem Geschäft werden nur Arbeiten umgesetzt, welche einen direkten Zusammenhang mit der Personensicherheit der Anlage aufweisen.

2. Ausgangslage

Das Hallenbad Muubeeri wurde 1926 – 1928 als fünfstöckiger Hauptbau mit einer kleinen Schwimmhalle erbaut. Im Hauptbau befinden sich Garderoben, Büroräume – welche mehrheitlich vom Betrieb genutzt – werden sowie eine Wohnung. Da das Bad schon bald zu klein war, wurde es im Jahr 1939 mit dem Anbau einer neuen, grossen Schwimmhalle erweitert. Grössere Eingriffe und Massnahmen erfolgten in den frühen Siebzigerjahren des letzten Jahrhunderts. Immer wieder stellten die engen räumlichen Verhältnisse eine Herausforderung an den Betrieb dar. Der Wandel der Zeit und der intensive Gebrauch der Anlage haben deutliche Spuren hinterlassen, obwohl der Unterhalt und die Wartung der Anlage laufend vorgenommen wurden. Die Baustruktur sowie die Gebäude- und Wassertechnikinstallationen sind zum Teil in einem bedenklichen Zustand, die Brand- und Tragsicherheit ist teilweise nicht gewährleistet, das Gebäude ist nicht erdbebentauglich und entspricht somit vielen der heute geltenden Normen und Vorgaben nicht.

In den Jahren 2007 bis 2009 wurde im Rahmen der Zustandsüberprüfung durch das Ingenieurbüro B+S AG eine umfassende Erhebung der Tragsicherheit des Gebäudes durchgeführt. Festgestellt

wurde, dass sich diese in einem sehr schlechten Zustand befindet. Zum Weiterbetrieb des Gebäudes mussten kurzfristig verschiedene Verstärkungsmassnahmen an der Gebäudetragstruktur ausgeführt werden. Dies waren nur die dringendsten Massnahmen, um die Sicherheit zu gewährleisten und das Bad baldmöglichst wieder weiterbetreiben zu können, während dem das Sportamt im Auftrag des Gemeinderats eine gesamtheitliche Wasserstrategie ausarbeitete. Im 2014 wurden zusätzlich im Bereich der Haustechnikanlagen die dringendsten Sanierungen ausgeführt.

Nebst der üblichen laufenden jährlichen Zustandsüberwachung wurde unter der Leitung von Hochbau Stadt Bern im Jahr 2016 die Tragkonstruktion erneut detailliert inspiziert und die Sommerpause des Bads in den Jahren 2017 und 2018 genutzt, um vertiefte Zustandsuntersuchungen mittels Spitzsondagen durchzuführen, welche während des Betriebs nicht möglich waren. Es zeigte sich, dass der Zustand noch schlechter als erwartet war und insbesondere der notwendige Brandwiderstand von R30 (Tragwerk kann dem Feuer 30 Minuten widerstehen) bei wesentlichen Tragwerksteilen nicht erreicht wird. In der Folge wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet und mit der Gebäudeversicherung Bern (GVB) abgestimmt. Das mit der GVB abgestimmte Konzept ist darauf ausgelegt, die Weiternutzung des Gebäudes bis zum Jahr 2026 zu ermöglichen. Dabei steht die Personensicherheit im Vordergrund. Das Gebäude muss nun in den kommenden Jahren jährlich überprüft und allfällig notwendige Arbeiten innerhalb kurzer Zeit – möglichst in der jeweils folgenden Sommerpause – ausgeführt werden. Soll der Badebetrieb im Hallenbad Muubeeri bis maximal Ende 2026 gewährleistet werden, muss die Erfüllung der aufgeführten Massnahmen aufgrund der Auflagen der GVB zwingend und noch in diesem Jahr erfolgen, ansonsten droht die vorzeitige Schliessung.

3. Das Projekt

Bereits in der Sommerpause des Bads im 2018 wurde eine erste Etappe von Baumassnahmen ausgeführt. Dabei handelte es sich hauptsächlich um die notwendigen Brandschutzverkleidungen der Tragkonstruktion, Massnahmen für die Fluchtwegsicherung sowie die Behebung von undichten Stellen zur Verhinderung weiterer Schäden der Baustatik. Trotz der Verlängerung der Sommerpause von drei auf sieben Wochen konnten nicht alle Ertüchtigungsmassnahmen ausgeführt werden.

Um die Personensicherheit beim Weiterbetrieb des Gebäudes zu gewährleisten, muss 2019 eine Brandmeldeanlage installiert werden. Dies konnte 2018 aus zeitlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Die noch ausstehenden baulichen Massnahmen werden in Absprache mit der Denkmalpflege, der Gebäudeversicherung und dem Bauinspektorat vorbereitet und sollen während der verlängerten Sommerpause 2019 realisiert werden. Die Bauzeit beträgt rund zwei Monate.

Insbesondere das Tragwerk muss weiterhin kontinuierlich überwacht werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass auch in den Folgejahren bauliche Eingriffe notwendig sein werden, welche zum heutigen Zeitpunkt weder konkret benannt noch mit Kosten hinterlegt werden können.

Da sich die gebäudetechnischen Installationen wie die Baustuktur zum Teil in bedenklichem Zustand befinden, ist nicht auszuschliessen, dass das Gebäude schon vor 2026 aufgrund von neuen Erkenntnissen geschlossen werden muss.



Innenansicht der «Grossen Schwimmhalle» des Hallenbads Hirschengraben

4. Kosten und Finanzierung

4.1. Anlagekosten

Die geschätzten Anlagekosten gemäss Projektbeschrieb betragen Fr. 932 000.00. Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von rund $\pm 15\%$ auf. Aufgrund der Dringlichkeit der Massnahmen ist kein genauere Kostenvoranschlag möglich. Dies ergibt inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von 1,05 Mio. Franken.

BKP 2	Gebäude	Fr.	784 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	18 000.00
	Bauherrenleistungen und Reserven	Fr.	130 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	0.00
Total Anlagekosten		Fr.	932 000.00
Genauigkeit Kostenschätzung (Kostendachzuschlag) $\pm 15\%$, BKP 2		Fr.	118 000.00
Baukredit (Kostendach)		Fr.	1 050 000.00

*Kostenstand nach Baupreisindex BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2018 : 99.5 Punkte, MWST. inbegriffen

4.2. Wiederkehrende Amortisations- und Gebäudekosten

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrige Anlagen 10 Prozent. Infolge der befristeten Nutzung des Gebäudes bis 2026 wird bei diesem Vorhaben ein Abschreibungssatz von 10 % angewendet und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	5. Jahr
Restbuchwert	1 050 000.00	840 000.00	630 000.00	210 000.00
Abschreibung 20 %	210 000.00	210 000.00	210 000.00	210 000.00
Zins 1.43 %	15 015.00	12 010.00	9 010.00	3 005.00
Kapitalfolgekosten	225 015.00	222 010.00	219 010.00	213 005.00

4.3. Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

Für das Sportamt entstehen keine Folgekosten.

5. Voraussichtliche Termine

Baueingabe	November 2018
Baukredit Stadtrat	April 2019
Umsetzung der baulichen Massnahmen	Juli 2019/August 2019
Überwachungsplan Personensicherheit	bis Ende 2026

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Hallenbad Hirschengraben: Massnahmen zur Betriebsaufrechterhaltung betreffend Sicherheit 2019 - 2026; Baukredit.
2. Er genehmigt den Baukredit von 1 050 000.00 Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB18-015.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. Februar 2019

Der Gemeinderat