

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Erneuerung der Ka-We-De; Projektierungskredit

1. Worum es geht

Die Ka-We-De (Kunsteisbahn und Wellenbad Dählhölzli) wurde zu Beginn der 1930er-Jahre als erste moderne, kombinierte Eis- und Wassersportanlage in Bern erbaut. 1985 bis 1989 wurde die Anlage renoviert und erweitert. Im Inventar der städtischen Denkmalpflege ist die gesamte Anlage als schützenswert eingestuft. Wesentliche Teile der Bausubstanz und der Technik sind heute jedoch sanierungsbedürftig. Die baulichen Mängel und die neuen betrieblichen Anforderungen machen eine Gesamterneuerung unumgänglich. Eine vom Gemeinderat beauftragte Entwicklungsstudie hat die nötigen baulichen Anpassungen sowie die Chancen und Risiken einer engeren Verbindung zwischen Ka-We-De und Tierpark aufgezeigt. Bei der Erarbeitung der Entwicklungsstudie wurden auch Quartiervertretungen miteinbezogen. Aufgrund der Ergebnisse der Studie fällte der Gemeinderat im Sommer 2016 den Grundsatzentscheid, Tierpark und Ka-We-De autonom zu entwickeln.

Um die Erneuerung der Ka-We-De vorantreiben zu können, unterbreitet der Gemeinderat dem Stadtrat für den Studienauftrag sowie die Projektierung bis und mit Ausschreibung einen Projektierungskredit in der Höhe von 3,6 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

2.1. Die Ka-We-De

Die Ka-We-De wurde zwischen 1932 und 1933 durch die Architekten Rudolf von Sinner und Hans Beyeler als erste kombinierte Eis- und Wassersportanlage in Bern realisiert. Sie galt damals als pionierhafter Neubau und ist heute ein baukulturell wertvoller Zeitzeuge der Moderne. Bei der in den 1980er-Jahren ausgeführten Erneuerung und Erweiterung wurden der Tribünentrakt und die Eisbahn abgebrochen und durch den heutigen Garderobentrakt und eine vergrösserte Eisfläche ersetzt. Die Originalkonzeption der Anlage ist trotz diesem grösseren Umbau mit Erweiterung erhalten geblieben. Wesentliche Teile der schützenswerten Anlage sind heute sanierungsbedürftig. Insbesondere stellt die Betonplatte der Eisbahn mit den eingelegten, bereits korrodierten Kühlleitungen ein erhebliches Risiko dar, welches auch zu Betriebsausfällen führen könnte. Die anstehende Erneuerung der Anlage soll genutzt werden, um im Sommer und im Winter das Angebot für die Besucherinnen und Besucher attraktiver zu gestalten und die Rahmenbedingungen für einen effizienten Betrieb zu verbessern. Aus heutiger Sicht sind die Liegeflächen des Bads zu klein und die Garderoben im Verhältnis dazu deutlich zu zahlreich.

2.2. Die Eisstrategie

Im Oktober 2013 genehmigte der Gemeinderat die Eisstrategie 2013. Dieser Strategie zufolge soll in der Ka-We-De der freie Eislauf, das Eiskunstlaufen und einfaches Eishockeyspielen (ohne Ausrüstung, ohne Banden mit weichem Puck) für Kinder und Schulen auf einem Publikumsfeld weiterhin möglich sein. Der organisierte Eishockeysport (Eishockeyclub EHC 96) jedoch wird seine Trainings und Spiele dereinst im Weyermannshaus absolvieren.

2.3. Die Wasserstrategie

Die Ka-We-De soll aufgrund ihrer architektonischen Qualität und ihrer historischen Bedeutung in ihrem bisherigen Charakter als Familienbad weiterbetrieben werden. Die Doppelnutzung von Flächen bzw. die Ganzjahresnutzung der Anlage ist in einer wachsenden, immer dichter genutzten Stadt wichtig und sinnvoll. Sie ist aus Sicht des Sportamts anzustreben. Das Grundkonzept von Sommer- und Winternutzung soll darum beibehalten werden. Das Herzstück der Anlage, das Wellenbad, bleibt in seiner Form bestehen, muss aber dringend saniert werden. Auch für den Rest der Anlage wird durch die Sanierung ein störungsfreier Betrieb sichergestellt. Die attraktivere Gestaltung der Becken, mehr Liegefläche und ein längerer Betrieb werden aller Voraussicht nach erhöhte Besucherzahlen zur Folge haben.

Nach der Sanierung findet der Eishockeybetrieb nicht mehr in der Ka-We-De sondern im Weyermannshaus statt (siehe auch Eisstrategie der Stadt Bern). Dies führt neben der Verbesserung im Hinblick auf Lärmemissionen auch dazu, dass der Anlagenteil, auf dem sich das Hockeyfeld befindet, dafür genutzt werden kann, unterschiedliche Beckentiefen oder verschiedene Beckenformen anzulegen und zusätzliche Liegefläche zu gewinnen. Der Umzug des Eishockeys führt zudem dazu, dass der Umbau vom Wasser- zum Eisbetrieb (und umgekehrt) in viel kürzerer Zeit erfolgen und die Badesaison somit verlängert werden kann. Das mit dem Wegzug des Eishockeybetriebs kaum mehr genutzte Garderobengebäude soll in attraktive Liegefläche umgewandelt werden. Die Gymnastikhalle wird saniert, da der Bedarf gegeben ist.

Mit einer besseren Entflechtung der Restauration und des Sportanlagenbetriebs, werden die Voraussetzungen zu einem erfolgreichen, aufgewerteten Gastronomieangebot ermöglicht.

3. Entwicklungsstudie

Unter der Leitung von Hochbau Stadt Bern wurde die von weberbrunner Architekten verfasste Entwicklungsstudie im 2015 an vier halbtägigen Workshops von einer breit abgestützten Arbeitsgruppe, in welcher nebst dem QUAV4, dem Kirchenfeld-Brunnadern-Elfenau-Leist, dem Verein "Freunde der Ka-We-De" und dem Tierpark Bern auch Sportamt, Immobilien Stadt Bern, Stadtplanungsamt und Denkmalpflege vertreten waren, eingehend diskutiert. In der Entwicklungsstudie wurden drei Szenarien erarbeitet und geprüft: Eine autonome Entwicklung der Ka-We-De, eine gemeinsame Erschliessung von Ka-We-De und Tierpark sowie eine Übernahme der Ka-We-De durch den Tierpark. Aufgrund der Studienerkenntnisse hat der Gemeinderat eine separate Entwicklung der Ka-We-De beschlossen, weil es mit den heutigen Strukturen kaum betriebliche Synergiepotenziale zwischen den beiden Institutionen gibt. Die andersartigen Anforderungen von Ka-We-De und Tierpark würden bauliche Massnahmen auslösen, die aus Sicht des Gemeinderats aus finanzieller und baukultureller Sicht nicht sinnvoll sind. Die denkmalgeschützte Ka-We-De soll weiterhin ein beliebter Treffpunkt für Familien, Kinder und Jugendliche bleiben – im Sommer wie im Winter. Bernerinnen und Berner sollen auch in Zukunft im Sommer in der Ka-We-De baden und im Winter schlittschuhlaufen können. Das Wellenbad wird weiter betrieben. Im Winter soll freies Eislaufen weiterhin möglich sein. Die Ka-We-De soll ein überschaubarer, geschützter Ort der Erholung, Begegnung und sportlichen Betätigung bleiben.

4. Betriebskonzept

Das vom Sportamt erarbeitete Betriebskonzept geht im Sommer für die Ka-We-De von einem öffentlichen Bade- und Schwimmbetrieb inklusive Wellenbad und im Winter von öffentlichem Eislauf, Eiskunstlauf, Eisstockschiessen und einfaches Eishockey für Kinder und Schulen aus. Die Eisfläche für die genannten Sportarten wird auf ca. 45x60 m² reduziert. Die frei werdende Fläche, welche das

Hockeyfeld beanspruchte, kann zukünftig im Winter für Aktivitäten wie zum Beispiel Schneebergklettern/rutschen (mit Abrieb Kunsteisbahn) oder für Verkaufsstände (Maroni oder Glühwein) genutzt werden.

Das Schwimmerbecken wird von heute 77x60 m² ebenfalls auf eine Grösse von ca. 45x60 m² reduziert. Die frei werdende Fläche ist für verschiedene Nutzungen wie Spiel- und Liegeflächen sowie für einen Nicht-Schwimmerbereich mit Rutsche vorgesehen. Das in den 1980er-Jahren realisierte Garderobengebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Vordergrund steht dabei die Schaffung von zusätzlicher Liegeflächen für die Badegäste.

Im Rahmen der Erarbeitung des Gastrokonzepts werden zu gegebener Zeit auch die Anforderungen für die Verwendung von Mehrweggeschirr bei der FPI abgeholt.

5. Projektbeschreibung

Eine konkrete bauliche Lösung liegt derzeit noch nicht vor. Es ist Aufgabe der nächsten Phase, im Rahmen eines Auswahlverfahrens, jenen baulichen und betrieblichen Lösungsvorschlag zu ermitteln, welcher die gestellten Anforderungen in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt insgesamt am besten erfüllt.

5.1. Projektziele

Folgende Projektziele sollen mit der Erneuerung der Ka-We-De erreicht werden:

- Steigerung der Attraktivität des Sommer- und Winterangebots
- Verbesserung der Betriebsabläufe und Senkung der Betriebskosten
- Sorgfältige Erneuerung der denkmalgeschützten Anlage
- Nutzung der Chancen, die sich aus dem Wegzug des Clubeishockeysports ergeben
- Anpassung der Anlage an die gesetzlichen Vorschriften
- Einsatz von erneuerbaren Energien und Berücksichtigung von ökologischen Aspekten bei der Erneuerung der Eis- und Wassertechnik
- Rechtzeitiger Ersatz zur Vermeidung von Betriebsausfall

5.2. Erneuerungskonzept

Die Ka-We-De soll als familienfreundliche Bade- und Eislaufanlage der Stadt Bern erneuert werden. Die Originalkonzeption der Anlage ist trotz grösserem Umbau und Erweiterung in den 1980er-Jahren bis heute gut erlebbar. Der Erhaltung der besonderen Atmosphäre der Ka-We-De wird bei der Erneuerung grosse Beachtung geschenkt. Aus technischer Sicht ist sorgfältig zu überprüfen, ob die Überlagerung der Eisfläche im Winter mit der Wasserfläche im Sommer weiterhin bestehen bleiben kann. Das Wellenbad wird – der Bedeutung des Baudenkmals entsprechend – in der heutigen Form sorgfältig renoviert. Der Gebäudeteil aus den 1980er-Jahren mit den Eishockeygarderoben wird entsprechend der noch zu definierenden künftigen Nutzungen umgebaut. Im Vordergrund steht derzeit die Schaffung von zusätzlicher Liegefläche.

Nebst den baulichen Anpassungen aufgrund von betrieblichen Anforderungen geht es auch darum, die bestehende Substanz aus bautechnischer Sicht zu erneuern und an die heutigen gesetzlichen Vorschriften anzupassen. Dazu sind im Wesentlichen nachfolgende Massnahmen notwendig.

Die Gebäudehülle des Hauptgebäudes soll denkmalgerecht saniert werden. Zudem sind die haustechnischen Anlagen sowie die inneren Oberflächen zu erneuern. Die vorhandenen Schadstoffe müssen fachgerecht entsorgt werden. Zusätzlich werden im Restaurant die Tragstrukturen bezüglich Erdbebensicherheit ertüchtigt. Die Gastroküche und die Kühlräume müssen aus betrieblichen

Gründen angepasst werden. Der Bereich des Wellenbads wird sorgfältig renoviert und instandgesetzt. Der Gymnastikraum bleibt erhalten. Die Eis- und Wassertechnik muss erneuert beziehungsweise ersetzt und den heutigen Standards angepasst werden. Umgebungsflächen und Umgebungsbauwerke werden an die neuen Wasserbecken und Eisflächen angepasst und gleichzeitig erneuert. Die gesamte Anlage wird neu hindernisfrei ausgestaltet.

Die bestehende Verkehrserschliessung und die Parkierung werden im Rahmen der Projektentwicklung an die heutigen Bedürfnisse angepasst. In einem Mobilitätskonzept werden die nötigen Massnahmen aufzuzeigen sein, die den künftigen Betrieb ohne negative Auswirkungen auf das Quartier sicherstellen und die Mobilitätsziele des STEK 2016 erfüllen. Dazu sind rechtzeitig alle nötigen Massnahmen in die Wege zu leiten, die eine unterstützende Wirkung für den ÖV und den Fuss- und Veloverkehr darstellen und dazu beitragen, das motorisierte Verkehrsaufkommen trotz erhöhten Besucherzahlen zu reduzieren.

Konzeptskizze Sommerangebot

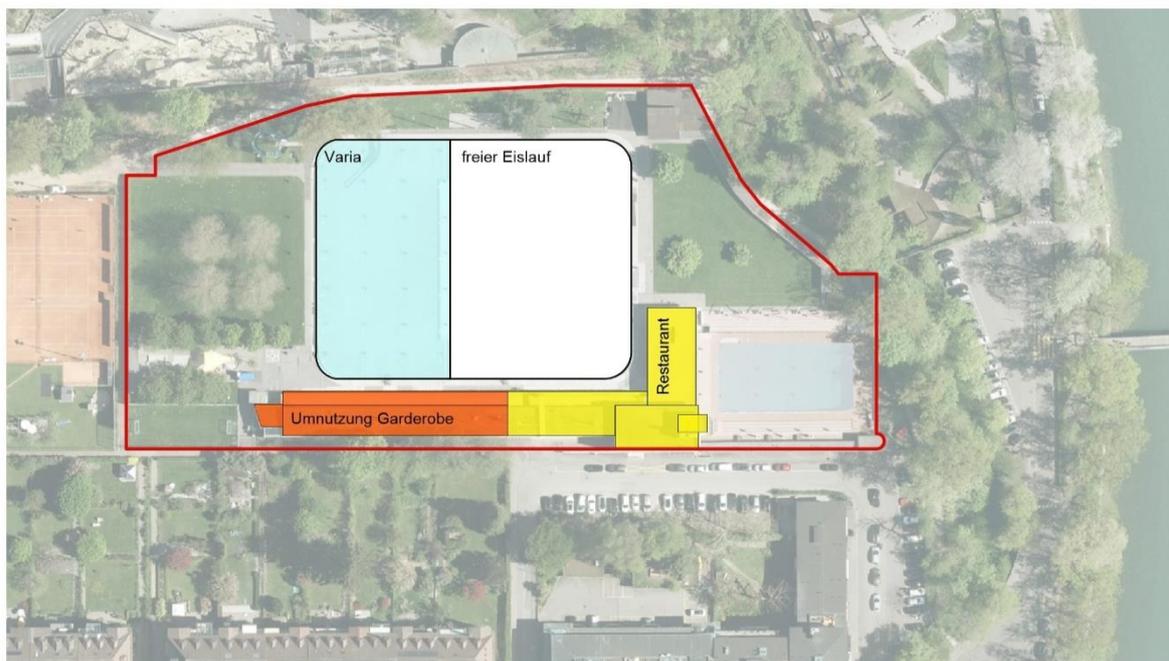


- Sanierung Hauptgebäude mit Restaurant
- Umnutzung Garderobengebäude
- öffentlicher Badebetrieb
- verschiedene Nutzungen unterteilt, z.B.: Wasserspiel, Planschbereich, Liegeflächen, Rutsche
- Perimeter

Sommerbetrieb



Konzeptskizze Winterangebot



- Sanierung Hauptgebäude mit Restaurant
- Umnutzung Garderobengebäude
- öffentlicher freier Eislauf, evtl. abgetrennt für Eisstockschiessen
- verschiedene Nutzungen, z.B. Liegestühle, Marroni-/Glühweinstand, Schneeberg
- Perimeter

Winterbetrieb



5.3. Qualitätssicherndes Verfahren

Um überzeugende Lösungen für die Erneuerung der Ka-We-De evaluieren zu können, ist die Durchführung eines Studienauftrags mit fünf Planungsteams gemäss der Ordnung SIA 143 vorgesehen. Aufgrund einer öffentlichen Ausschreibung werden mittels Präqualifikation für die Aufgabe besonders gut qualifizierte Planungsteams gesucht. Dieses Verfahren ermöglicht es, zwischen der Auftraggeberin und den fünf selektionierten Planungsteams vor der Abgabe der definitiven Projektvorschläge einen Dialog zu führen. Angesichts der Komplexität der Aufgabenstellung – insbesondere bezogen auf das Thema Bauen im Bestand – stellt die Möglichkeit des Dialogs einen wesentlichen Vorteil dar. Der Einbezug von Quartiervertretungen im Expertenstatus ist im Studienauftrag ebenso gewährleistet wie die unabhängige Beurteilung der Projektvorschläge durch externe Fachpersonen mit entsprechenden Erfahrungen aus vergleichbaren Aufgabenstellungen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Projektierungskredit

Um den Betrieb langfristig aufrechterhalten zu können, ist eine grundlegende Erneuerung der Ka-We-De unerlässlich. Dazu muss die Anlage voraussichtlich während eineinhalb bis zwei Jahren geschlossen werden. Die bauliche Umsetzung wird erst erfolgen können, wenn das Sanierungs- und Ausbauprojekt im Weyermannshaus umgesetzt sein wird. Dies wird nach aktueller Planung nicht vor 2022 der Fall sein. Für die Erneuerung der Ka-We-De sind nach heutigem Kenntnisstand bauliche Investitionen in der Grössenordnung von 28 bis 36 Mio. Franken notwendig. Für den Studienauftrag und die Projektierung bis und mit Ausschreibung wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit von 3,6 Mio. Franken zur Bewilligung beantragt. Der Projektierungskredit wird später in den Baukredit eingerechnet. Für die Projektierung ergibt sich folgende Kostenaufteilung:

Studienauftrag	Fr.	600 000.00
Honorare (Generalplanerteam bis und mit Ausschreibung)	Fr.	2 200 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Bauherrenleistungen)	Fr.	700 000.00
Reserve	Fr.	100 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	3 600 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland) April 2016: 99.9 Punkte, MwSt. inbegriffen

Die Sanierung der Ka-We-De fällt unter die durch den Gemeinderat zuhanden des Stadtrats und der Stimmberechtigten beschlossenen Spezialfinanzierung von Investitionen in Eis- und Wasseranlagen mit einem ökologischen Nutzen. Die Höhe der Entnahme wird im Baukreditantrag festgelegt.

6.2. Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später in den Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten.

Da noch kein konkretes Projekt besteht, können die Raumkosten sowie Heiz- und Betriebskosten noch nicht berechnet werden.

6.3. Spezialfinanzierung Eis- und Wasseranlagen

Das Projekt Erneuerung/Sanierung Ka-We-De ist im Anhang zum Reglement über die Spezialfinanzierung Investitionen in Eis- und Wasseranlagen mit einem ökologischen Nutzen enthalten. Somit ist das Projekt für eine entsprechende Entnahme berechtigt. Da die Höhe der Begünstigung im Reglement vom ökologischen Nutzen abhängig gemacht wurde, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt werden, wie hoch der Beitrag aus der Spezialfinanzierung zur Deckung der künftigen Abschreibungen sein wird. Dieser kann erst bei Vorliegen des Antrags zur Realisierung konkretisiert werden, wenn eine detailliertere Planung vorliegt.

7. Nutzen des Geschäfts

Mit dem vorliegenden Kredit kann die Erneuerung der Ka-We-De vorangetrieben werden. Mit der geplanten sorgfältigen Sanierung kann der Weiterbetrieb der Ka-We-De als familienfreundliche Bade- und Eislaufenanlage mit attraktiven Sommer- und Winterangeboten gesichert und die besondere Atmosphäre erhalten werden. Gleichzeitig können Betriebsläufe verbessert, Betriebskosten gesenkt und die Anlage an die gesetzlichen Vorschriften angepasst werden.

8. Voraussichtliche Termine

Projektierungskredit im Stadtrat	1. Quartal 2018
Studienauftrag	2018
Vorprojekt und Bauprojekt	2019
Baukredit Gemeinderat, Stadtrat, Volksabstimmung	2020
Baubewilligung und Submission	2021
Umzug Club- Eishockey	Frühling 2022
Bauzeit mit Betriebsunterbruch	2022 bis 2024
Wiedereröffnung	Winter 2024/25

9. Fakultatives Referendum

Beschlussziffer 2 (Genehmigung des Projektierungskredites) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Absatz 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat betreffend Gesamtsanierung Ka-We-De; Projektierungskredit.
2. Er genehmigt den Projektierungskredit von 3,6 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB09-167. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 13. Dezember 2017

Der Gemeinderat