

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 9. Dezember 2024
Direktion: Präsidialdirektion / Finanzdirektion
Ressort: Präsidiales / Finanzen
Verfasser: Stefan Ghioldi / Christoph Muralt
Version: GRB: 2024-2989 / 4. November 2024

Finanzierung Neubau Hallenbad

I. Bericht

Präambel

Das Hallenbad Burgdorf ist von Wassersport begeisterten Personen in der Stadt Burgdorf unter positivem Anklang und grosser politischer Unterstützung realisiert und im Jahr 1974 eröffnet worden. Seit 50 Jahren nutzt die Bevölkerung von Burgdorf und Umgebung die Wasserflächen und die sukzessiven ausgebauten Räumlichkeiten intensiv. Das Hallenbad ermöglichte vielen Generationen mit Schwimmkursen den vertrauensvollen Umgang mit dem Wasser. Neben dem klassischen Angebot mit Kinder- und Erwachsenenschwimmkursen und den Wasserfitnesskursen sind die Fitnessanlage, die Wellnessanlage wie auch die Eingliederung von verwandten Angeboten wie einer Physiotherapie weitere wichtige Pfeiler in der Strategie des Hallenbades. Dank einem breiten Kundenangebot und gegen 200'000 Kundinnen und Kunden wirtschaftet das Hallenbad erfolgreich.

Das Gebäude des Hallenbades, ein typischer Bau aus den 1970er Jahren, hat das Ende der Lebensdauer erreicht. Die bauliche Substanz (Gebäudehülle, Tragkonstruktion, Installationen) weist erhebliche Mängel auf und erfüllt die Normen nicht mehr. Zwei unabhängige Zustandsuntersuchungen gelangten zum Schluss, dass ein Ersatz der bestehenden Anlage die nachhaltigste Variante für die Sicherung des Hallenbades Burgdorf darstellt.

Mit dem Neubau sollen die heute schon zu geringen Wasserflächen um ein zusätzliches Becken für Schwimmkurse erweitert und ein Kleinkinderbereich geschaffen werden. Damit befriedigt das Hallenbad bekannte Bedürfnisse und ermöglicht damit allen Altersgruppen den Zugang zum Wasser. Zusätzlich können die notwendigen Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sowie die heutigen organisatorischen Einschränkungen, wie Garderoben und Mitarbeiter Räume für die rund 70 Mitarbeitenden, aber auch Mängel in der Betriebssicherheit behoben werden.

Bedeutung für Burgdorf

Das Hallenbad ist in vielerlei Hinsicht bedeutend für die Stadt Burgdorf. Ein Hallenbad ist ein wichtiger Standortvorteil für das Wohnortmarketing, die Tourismusförderung (Angebote für Besuchende) sowie auch für das Standortmarketing als Argument für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen. Zudem hat das Hallenbad als Austragungsort von sportlichen Wettkämpfen, als Start- und Zielpunkt von Erkundungen der Tourismusregion Emmental eine überregionale Ausstrahlungskraft. Als Stadt mit Zentrumsfunktion für eine ganze Region ist das Hallenbad wichtig und genießt einen hohen Stellenwert.

Weiter ist das Hallenbad eine wichtige Sportinfrastruktur zum Beispiel für die Erfüllung der Bildungsangebote im obligatorischen Schwimmunterricht für Schulkinder. Dieser ist im Kanton Bern gesetzlich verankert. Alle Kinder müssen die Gelegenheit erhalten, das Schwimmen zu lernen. Dies ist Teil des Sportunterrichts. Die Volksschule Burgdorf hat seit mehreren Jahren ein Schwimmkonzept mit dem Ziel, dass am Ende der obligatorischen Schulzeit jede Schülerin und jeder Schüler schwimmen kann.

Daneben ermöglichen das breite Angebot an Kursen und der ganzjährige Betrieb allen Altersgruppen und sozialen Schichten eine regelmässige sportliche Betätigung und soziale Kontakte. Dies trägt zum Wohlbefinden der Bevölkerung bei und stärkt die Gesundheitsvorsorge. Mit dem Neubau des Hallenbades werden diese Ziele nachhaltig gesichert.

Standortfrage

Die Stadt hat unter der Federführung der Stadtentwicklung und in Kollaboration mit der Hallenbad AG vom Frühjahr bis Oktober 2024, im Nachgang einer Machbarkeitsstudie der Hallenbad AG, eine gemeinsame Standortevaluation mit integrierter Machbarkeitsstudie für die Verifizierung des geeignetsten Standortes für den Hallenbadneubau durchgeführt. Mit der Aufgabe wurde das Architekturbüro Maurus Frei aus Zürich betraut. Mit ihrer Methodik des «urban-Workshops» hat das Büro auf der Grundlage aller bis dahin vorhandenen Unterlagen in einer ersten Phase sieben von der Stadt und der Hallenbad AG bestimmte Standorte geprüft. Zur Beurteilung der Standorte wurde mit allen am Prozess Beteiligten ein Kriterienkatalog erarbeitet, welcher unterschiedliche Sichtweisen berücksichtigte. Die Beurteilung liegt als Anhang dieser SR-Vorlage bei.

Für die vier besten Standorte wurde in einer zweiten Phase vertiefte Machbarkeitsüberlegungen erarbeitet. Diese wurden unter Beizug verschiedenster Stakeholder von Seiten der Stadt (u.a. Bildungsdirektion inkl. Bereich Sport, Finanzdirektion inkl. Bereich Immobilien), der Denkmalpflege und des Heimatschutzes beurteilt und dokumentiert. Auch dieses Resultat der Vertiefung liegt als Anhang dieser SR-Vorlage bei.

Dabei hat sich der heutige Standort als der geeignetste Standort für die Realisierung des neuen Hallenbades herauskristallisiert. Zur Erarbeitung der bestmöglichen Bebauungsstrategie wurden auch die vorher und unabhängig ermittelten Resultate der Potentialstudie der Schulraumplanung für den Standort des Pestalozziareals und die heutigen Bedürfnisse der Bildungsdirektion mitberücksichtigt.

Mit dem evaluierten Standort «HABA Plus» bieten sich unter anderem folgende Chancen:

- Mit der Planung und Realisierung eines Hallenbades mit seinen synergetischen Nutzungen in Kombination mit der Erweiterung der Schulanlage Pestalozzi bietet sich die Chance, einer flächeneffizienten, verdichteten und zeitgemässen Clusterung verschiedener Nutzungen mit optimierter Bodennutzung zu realisieren.

- Mit dem Entscheid, den Perimeter des Hallenbadparkplatz und den alten Standort für den neuen Standort zu nutzen, bleiben die verkehrstechnischen Anbindungen gut.
- Mit dem Neubau kann der Strassen- und Freiraum städtebaulich aufgewertet werden.
- Mit dem Neubau erhält das Hallenbad eine neue und der Bedeutung angemessene Präsenz.
- Die Machbarkeit zeigt, dass ein Neubau so etappiert werden kann, dass das bestehende Hallenbad den Betrieb während der Bauzeit weiterführen kann.
- Die Parzelle gehört der Stadt und die Umsetzung des Vorhabens kann zonenkonform ohne raumplanerische Verzögerungen erfolgen.
- Die Nähe der beiden Schwimminfrastrukturen bleibt erhalten.
- Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass trotz Verdichtung und zusätzlichen Nutzflächen genügend Parkplätze realisiert werden können.

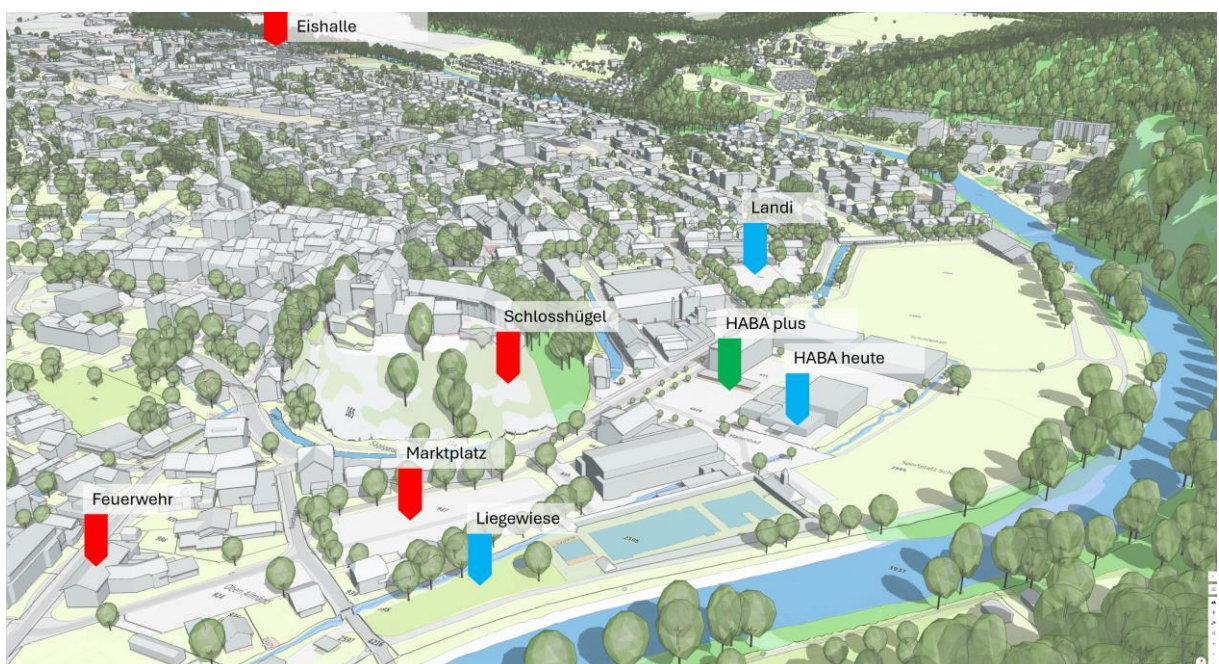


Abb. 1: Die in der Darstellung aufgeführten roten Standorte sind in der erste Beurteilungsrunde, die aufgeführten blauen Standorte in der zweiten Beurteilungsrunde ausgeschieden.

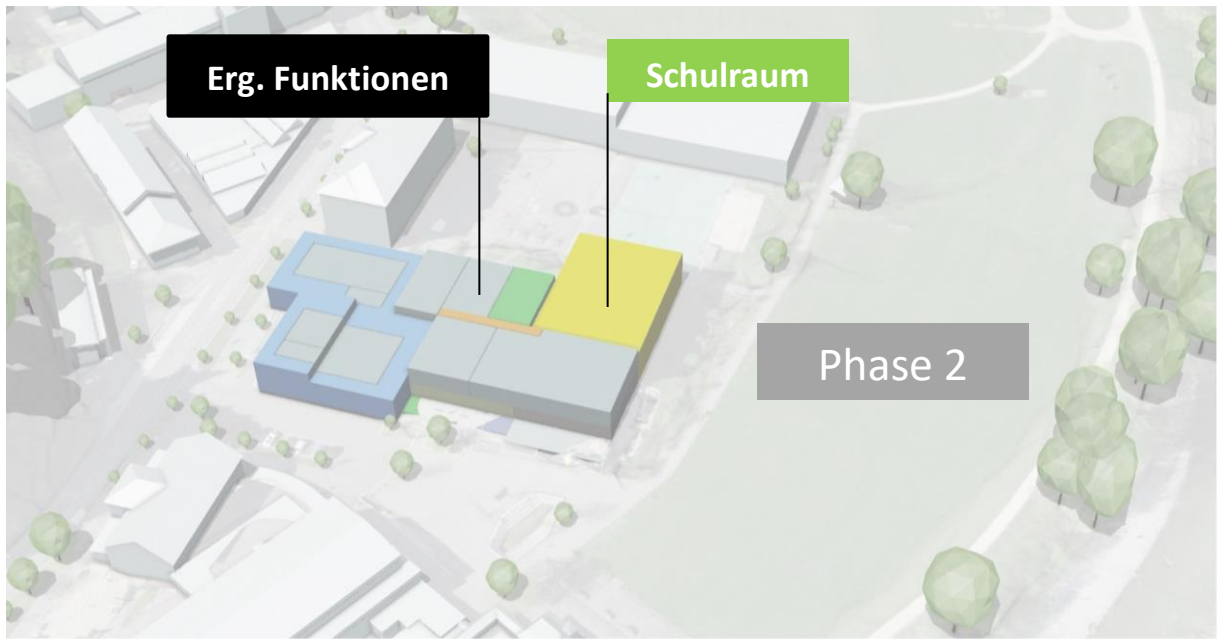


Abb. 2: Die Darstellung zeigt die Bebauungsstrategie des ausgewählten Best-Szenarios «HABA plus» anhand der benötigten Funktionsflächen.

Stellungnahme Finanzdirektion – Bereich Immobilien

Synergien Freibad

Mit dem neuen Standort können die Synergien zwischen dem Freibad und dem Hallenbad und das Know-how der Hallenbadverantwortlichen für den Freibadbetrieb weiterhin genutzt werden. Eine Weiterführung des Freibadbetriebs durch die Hallenbad AG mittels Leistungsvereinbarung oder dergleichen ist anzustreben.

Baurecht auf Parzelle 3282

Das aktuelle Baurecht Stadt-Hallenbad AG muss angepasst werden.

Nachhaltigkeit

Ein Neubau des Hallenbades betrifft alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft) in unterschiedlichster Weise. Das Hallenbad erfüllt wertvolle gesellschaftliche Funktionen. Sei es als Sportstätte für die Gesundheitsförderung oder für den Schwimmunterricht aber auch als Ort der Integration und als sozialer Treffpunkt. Auch aus wirtschaftlicher Sicht bietet das Hallenbad positive Aspekte. Einerseits durch Synergie-Effekte und Kollaboration mit weiteren Gesundheits- und Sportanbietern, andererseits durch die Erhöhung der Standortattraktivität von Burgdorf als Wohn- und Arbeitsort.

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind weniger eindeutig und stark von der Umsetzung abhängig. Mit einer geeigneten Gestaltung und einem Mobilitätskonzept mit entsprechenden Anreizen können die Biodiversität, die Verkehrssituation und die Luftqualität allenfalls sogar profitieren. Es muss aber auch festgehalten werden, dass das Hallenbad unvermeidbar einen beachtlichen Ressourcenverbrauch (Wasser, Energie (Wärme, Licht, Lüftung, Pumpen, etc.)) aufweist.

Das neue Hallenbad kann somit insgesamt und im Sinne der Nachhaltigen Entwicklung realisiert werden (Nachhaltigkeitsbeurteilung). Zur Optimierung der Nachhaltigkeit muss das Projekt städtebaulich wie auch energetisch vorbildlich geplant werden. Mit Massnahmen wie einer qualitativ hochwertigen Dach- und Fassadengestaltung, PV-Nutzung, oder einem umfassenden Mobilitätskonzept kann die Nachhaltigkeit gefördert werden. Mit den entsprechenden Massnahmen könnte auch eine SNBS¹-Zertifizierung angestrebt und erreicht werden. Die entsprechenden Vorgaben gilt es dann im Rahmen der nachfolgenden planungs- und baurechtlichen Verfahren mitzubedenken.

Weiteres Vorgehen

Nach einer positiven Entscheidung im Stadtrat ist in einem nächsten Schritt vorgesehen, unter der Leitung der Stadtentwicklung und in Zusammenarbeit mit der Finanzdirektion, Bereich Immobilien und der Hallenbad AG basierend auf den Raumprogrammen (Bestellung) des Hallenbades und der Schulraumerweiterung Pestalozzi (inkl. Einbezug Neuhofweg) ein Pflichtenheft auszuformulieren. Auf dieser Basis soll im Jahre 2025 ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines geeigneten Architekturwettbewerbsverfahrens initiiert und durchgeführt werden. Dabei wird angestrebt, die beiden Teilbereiche Hallenbad und Schulraumerweiterung gemeinsam zu planen und zu realisieren. Die Leitung und Steuerung des Wettbewerbsprozesses liegt bei der Stadt Burgdorf (Stadtentwicklung).

Das Ergebnis des qualitätssichernden Verfahrens wird in der Folge präzisiert und als Bauprojekt ausgearbeitet. Nach erfolgter Genehmigung des Kostenvoranschlages kann das Baubewilligungsverfahren gestartet werden. Die zur Realisierung notwendigen Schritte unterliegen den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens.

Notwendige Verfahren

Architektur-Wettbewerb
Nutzungsplanverfahren
Baubewilligungsverfahren

¹ Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Businessplan (Betriebsrechnung) Neubau Hallenbad Burgdorf

Der Businessplan (Betriebsrechnung) zum Neubau des Hallenbades basiert auf der bisherigen Erfolgsrechnung. Mit dem Neubau und der Grundlage des Raumprogramms verändern sich folgende Parameter:

Erträge

- Zunahme der Kundinnen und Kunden aufgrund der Angebotserweiterung von +15 %
Kalkulationsgrundlage:
Zunahme von 30'000 Eintritten gegenüber dem Stand 2019 (vor Covid)
- Zunahme der Anzahl Wasserfitnesskurse aufgrund der Erstellung eines dritten Beckens
Kalkulationsgrundlage:
Zunahme von 15 % des bisherigen Bestandes vor allem in Bereich Kinderschwimmkurse und Aqua fit
- Anpassung der Eintrittspreise und der Abonnementgestaltung
Kalkulationsgrundlage:
Erhöhung von maximal +25 % der Eintrittspreise (Berechnungsbeispiel aktueller Eintrittspreis CHF 8.00 nach Eröffnung Eintrittspreis CHF 10.00).
Vergleich:
Einzeleintritt Hallenbad Oberhofen CHF 13.50, Einzeleintritt Hallenbad Neufeld Externe CHF 9.80, Einzeleintritt Hallenbad Grosshöchstetten Eintrittspreis CHF 10.00

Aufwand

- Erhöhung Personalaufwand aufgrund Vergrößerung der Infrastruktur und der zusätzlichen Wasserflächen sowie der Erhöhung der Anzahl Kurse.
- Erhöhung der Unterhaltskosten zur Werterhaltung der neuen Infrastruktur wie Lüftung, Liftanlagen, Reinigung, etc.
- Erhöhung des Materialaufwandes aufgrund zusätzlicher Kundinnen und Kunden
- Reduktion des Energieaufwandes aufgrund optimierter Dämmung der Gebäudehülle, Reduktion von Wärmeverlusten bei Wasserbecken durch technische Massnahmen respektive Speicherung, erneuerbare Energieerzeugung mit Wärmerückgewinnung, Gewinnung von Energie durch eigene PV-Anlagen, etc.

Nachdem Klarheit über das Neubauprojekt des Hallenbades besteht, wird der detaillierte Businessplan unter der Führung des Verwaltungsrats der Hallenbad AG erarbeitet.

Ausgaben und Finanzierung

Ausgaben

Auf Basis der Machbarkeitsstudie löst das Vorhaben des Neubaus des Hallenbades Ausgaben von 40 Mio. Franken aus. Nicht eingerechnet sind Ausgaben für die durchgeführten Vorabklärungen, den Projektwettbewerb und Ausgaben für Betriebsausstattung sowie die Leistungen der Hallenbad AG und der Stadt Burgdorf.

Finanzierung

Die Baukosten von 40 Mio. Franken sollen wie folgt finanziert werden (Annahme):

Eigenkapital	1.76 Mio. Franken
Aktienkapitalerhöhung	2.90 Mio. Franken
Beiträge Stiftungen, etc.	0.34 Mio. Franken
NRP ² Darlehen (Rückzahlung in 13 Jahren)	7.00 Mio. Franken
Bank (Amortisation nach Rückzahlung NRP Darlehen)	8.00 Mio. Franken
Stadt Burgdorf	15.00 Mio. Franken
Beitrag Sportfonds	5.00 Mio. Franken

Das Finanzierungsmodell erfolgt auf der Grundlage von Klärungen mit der Regionalkonferenz (NRP), Banken und dem Sportfonds. Die verbindlichen Zusicherungen der mitfinanzierenden Stellen stehen in direkter Abhängigkeit mit der Initialfinanzierung.

Beteiligung Stadt

Grundlagen der Finanzierung:

Vom Finanzierungsmodell der Hallenbad AG wird Kenntnis genommen. Für ein konkretes Ausführungsprojekt werden die Finanzierungsmöglichkeiten mit entsprechendem Finanzbedarf dann im Detail zu klären sein. Um die Nachfolgearbeiten jedoch weiterzuführen, bedarf es in einem ersten Schritt einer Aktienkapitalerhöhung der Hallenbad AG. Das Aktienkapital soll für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens um CHF 1'000'000.00 erhöht werden. Dieses Aktienkapital wird durch die Stadt Burgdorf gezeichnet. Dadurch erhöht sich der Anteil der Stadt an der Hallenbad AG auf über 50 %. Das Aktienkapital muss nicht abgeschrieben werden. Inskünftig muss es jedoch einer Werthaltigkeitsprüfung standhalten, ansonsten wird eine unmittelbare Wertberichtigung notwendig sein.

Risiken: Mit der Zeichnung von Aktienkapital übernimmt die Stadt Burgdorf einen Mehrheitsanteil am Hallenbad und bekennt sich demzufolge zum Hallenbad. Je nach Geschäftsgang kann dies als Risiko oder Chance betrachtet werden.

² Neue Regionalpolitik

Fazit und weiteres Vorgehen:

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, sich zu einem Neubau des Hallenbads zu bekennen und in einem ersten Schritt zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines geeigneten Architekturwettbewerbsverfahrens den Betrag von CHF 1'000'000.00 zwecks einer Aktienkapitalerhöhung bei der Hallenbad AG zur Verfügung zu stellen. Nach durchgeführtem Wettbewerb wird der Gemeinderat dem Stadtrat dann einen Rahmenkredit im umschriebenen Umfang und gemäss aktuellem Kenntnisstand von CHF 15'000'000.00 zur Beschlussfassung unterbreiten. Ebenfalls im gleichen Zeitpunkt soll der Stadtrat einer Bürgschaft zustimmen, welche für die Gewährung eines NRP-Darlehens unabdingbare Voraussetzung ist.

II. Antrag

1. Der Stadtrat bekennt sich zu einem Neubau des Hallenbads.
2. Der Stadtrat genehmigt einen Betrag von CHF 1'000'000.00 zwecks Aktienkapitalerhöhung bei der Hallenbad AG. Der Betrag wird für die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens verwendet.
3. Der Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass von einem Finanzierungsbedarf der Hallenbad AG von CHF 15'000'000.00 auszugehen ist, dass zur Sicherung des NRP-Darlehens eine Bürgschaft zu gewähren ist.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

Geht mit den Grundlageakten zu Bericht und Antrag an die Geschäftsprüfungskommission.

PRÄSIDIALLIREKTION

Beilagen:

- 1 Beurteilungskriterien und Bewertungsmatrix (einfach)
- 2 Beurteilungskriterien und Bewertungsmatrix (vertieft)
- 3 Übersichtsplan mit aktuellen Eigentümern im Pestalozzi-Areal