

Infoveranstaltung Neubau Mehrzweckhalle Dienstag, 13. Juni 2017

Kreditvorlage Neubau Mehrzweckhalle Dienstag, 27. Juni 2017

Botschaft zum Baukredit von Fr. 7'390'000 für die Mehrzweckhalle an der Berglistrasse 28, Pfyn

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

An der gemeinsamen Sitzung vom 18. Mai 2017 haben der Gemeinderat und die Schulbehörde das Projekt Mehrzweckhalle beraten und den vorliegenden Kreditantrag für den Rückbau der alten Turnhalle und den Neubau verabschiedet.

Unsere Turnhalle wurde 1967 erbaut. Zwar verfügt sie noch über eine ordentliche Bausubstanz, aber die technischen Einrichtungen sind sanierungsbedürftig und die Raumaufteilung entspricht nicht mehr aktuellen Bedürfnissen. Bei einer Vollsanierung wären Kosten von rund Fr. 5 Millionen auf uns zugekommen. Deshalb haben wir von der Sanierungsvariante Abstand genommen.

Die neue Mehrzweckhalle wird durch die Vereine mindestens soviel genutzt wie von der Schule. Deshalb schlagen wir vor, die Baukosten von Fr. 7'940'000 für die neue Mehrzweckhalle von der Schulgemeinde und der Politischen Gemeinde je hälftig zu tragen. Wir sind zuversichtlich, dass wir dank der guten Eigenkapitalsituation (Schulgemeinde Fr. 1.44 Millionen Spezialfinanzierung, Politische Gemeinde Fr. 1 Million Spezialfinanzierung) die Investition bei gleichbleibendem Steuerfuss stemmen können.

Unser Ziel ist eine funktionelle und praktische Mehrzweckhalle. Aus dem Projektwettbewerb ging deshalb das Projekt RÖMER UND FRANZOSEN von Lauerer Baer als Sieger hervor. Am 14. September 2016 genehmigte die Gemeindeversammlung den Projektierungskredit für eine neue Mehrzweckhalle von Fr. 550'000. Inzwischen hat die Baukommission in 9 Sitzungen das Projekt konkretisiert, vergleichbare Objekte besichtigt und Kosteneinsparungen geprüft. Der benötigte Baukredit setzt sich aus den Gesamtkosten abzüglich Planungskredit zusammen und beträgt Fr. 7'390'000.

Mitglieder Baukommission Mehrzweckhalle

Erich Schaffer, Präsident Primarschule Pfyn (Präsident Baukommission)

Jacqueline Müller, Gemeindepräsidentin (Vize)

Hansueli Ott, Gemeinderat

Tobias Rechberger, Schulbehörde Primarschule Pfyn

Bea Zuberbühler, Mittagstisch, evang. Kirchgemeinde

Peter Jörg, Hauswart Turnhalle

Joel Traber, Vereinsvertreter

Planungsschritte in der Turnhallensanierung 2005 - 2017

Jahr	Aufgabe / Projekt	Schule	Gemeinde
2005	Vorabklärungen Turnhallensanierung		
	Planungsgruppe Turnhallensanierung	7 Sitzungen	
2006	16. März: Architekt Grandits zeigt Varianten auf	Infoveranstaltung	
2008	Wiederaufnahme Planung Turnhallensanierung, nach 2 Sitzungen zugunsten Sportplatz eingestellt	2 Sitzungen	
2009	Projektgruppe Turnhallenrenovation mit Bau-fachmann Ruedi Rüegg,	4 Sitzun-gen	
	18. August: Infoveranstaltung Turnhallesanierung für Gemeindebehörde und Pfyner Vereine	Infoveran-staltung	
	IG Mehrzweckhalle wird aktiv	4 Sitzungen	
2010	Erweiterte Planungsgruppe Turnhallensanierung,	3 Sitzungen	
	25. Mai: Vorstellung von 5 Varianten Sanierung, An- und Neubau MZH, Finanzierung	Infoveranstaltung	
	9. Juni: Antrag IG Mehrzweckhalle gutgeheissen, 3 Jahre Planungspause		Gemeinde-versamml.
2013	PG Turnhallesanierung nimmt Arbeit auf		
2014	23. April: Infoveranstaltung „Auf der Suche nach der besten Lösung“	Infoveranstaltung	
	26. Mai: air Architekten als Berater ausgewählt		
	19. August und 2. September: Moderiert von René Meier, Bedürfnisabklärung, ca. 50 Beteiligte	2 Workshops	
	27. November Gemeindeversammlung: Orientie-rung Ergebnis Workshops, Vorschlag Bau MZH		
2015	Hallenbesichtigungen Projektgruppe + Architekten		
	30. April: Projekt MZH, Raumprogramm, Finanzen	Infoveranstaltung	
	2. Juni: Genehmigung des Kreditantrags für den Projektwettbewerb von Fr. 170'000	Gemeindeversammlung	
	29. Oktober: Kauf Landparzelle von Hermo Huber	Gemeinde-versamml.	
2016	4. März: Siegerprojekt aus Wettbewerb: RÖMER UND FRANZOSEN von Lauener Baer	3 Sitzungen Jury Pro-jektwettbewerb MZH	
	11. – 21. März Ausstellung Wettbewerbsprojekte	Ausstellung	
	14. September: Genehmigung Bruttokredit für Projektierung Neubau MZH von Fr. 550'000	Gemeindeversammlung	
	27. September: 1. Sitzung Baukommission MZH	13 Si. PG Turnhallens.	
2017	25. Februar: Besichtigung Referenzbauten Bauko		
	13. Juni: Infoveranstaltung zum Bauprojekt MZH	Infoveranstaltung	
	27. Juni: Kreditvorlage Baukredit MZH	Gemeindeversammlung	

Kostenvoranschlag Lauener Baer Architekten

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten Rückbau Turnhalle, Baugrubensicherung, Baustelleneinrichtung	Fr.	440'000
BKP 2 Gebäude Baugrube, Rohbau in Beton + Holz, Gebäudehülle, Elektroanlagen, Heizungs- und Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen, Ausbau	Fr.	6'154'000
BKP 3 Betriebseinrichtungen Bühnentechnik, Bodenbelag Bühnenboden	Fr.	402'000
BKP 4 Umgebungsarbeiten Rohbauarbeiten, Gartenanlagen, Erschliessung durch Leitungen, Elektroanlagen, Aussenbeleuchtung	Fr.	324'000
BKP 5 Baunebenkosten Gebühren, Dokumentation, Versicherungen, übrige Nebenkosten	Fr.	181'000
BKP 6 Reserve- und Rückstellungskosten	Fr.	150'000
BKP 9 Ausstattungen Mobilier MZH und Mehrzweckraum, Feste und mobile Geräte, Spielgeräte, Geräteraumeinrichtungen, Hallentrennwand, Hocharbeitsbühne	Fr.	289'000
Total Erstellungskosten, Gesamtkosten	Fr.	7'940'000
abzüglich Projektierungskredit	Fr.	550'000
Benötigter Baukredit	Fr.	7'390'000

Antrag Baukredit Primarschulgemeinde 50 % Fr. **3'695'000**

Antrag Baukredit Politische Gemeinde 50 % Fr. **3'695'000**

**Antrag Zusatzkredit für „Variante Schweizer Holz“
Primarschulgemeinde 50 %** Fr. **35'000**

**Antrag Zusatzkredit für „Variante Schweizer Holz“
Politische Gemeinde 50 %** Fr. **35'000**

„Variante Schweizer Holz“

In der Aufgabenstellung im Wettbewerbsverfahren legten wir Wert auf „die Verwendung von nachhaltigen, ökologischen und recycelbaren Baumaterialien mit tiefem Anteil an grauer Energie und geringen Treibhausgasemissionen.“ Diese Anforderung führt zu Zusatzkosten, die Architekten rechnen mit Mehrausgaben für Schweizer Holz von 20 – 25 %. Die Baukommission schlägt vor, sich auf die Arbeitsgattung Konstruktionsholz (Holzbalken) und Fassade einzuschränken. Bei 20 % Mehrkosten wird mit einem Mehrpreis von Fr. 70'000 gerechnet. Diese Zusatzkosten legen wir als separaten Kreditantrag vor.

Energie, Heizung

Ebenfalls in der Aufgabenstellung vom Wettbewerbsverfahren ist zu finden: „Die Dachflächen sind soweit sinnvoll, zur Energiegewinnung zu nutzen.“ Die heutigen Strompreise sind sehr niedrig. Fachleute für Sonnenenergie raten, nur für den Eigenbedarf eine Photovoltaikanlage zu erstellen. Der durchschnittliche Energieverbrauch der Turnhalle liegt bei 5'800 kW/Jahr und ist nicht sehr hoch.

Der Neubau der Mehrzweckhalle erfüllt die Werte für den Minergie-Standard. Die Investition in ein Heizenergiesystem durch Erdsonden mit Wärmepumpe verteuert das Projekt. Im Variantenvergleich über 15 Jahre Betriebsdauer ist dieses Heizsystem aber kostengünstiger.

Wir gehen davon aus, dass mit den zahlreichen Elektroanlagen der Strombedarf steigen wird. Wenn eine verstärkte Werkleitung zur nächsten Trafostation bereit und der Stromverbrauch bekannt ist, kann zu einem späteren Zeitpunkt der Aufbau einer PV Anlage geprüft werden.

Sporttoto Gelder, Spenden, Vereinsbeiträge

Es liegen fast Fr. 15'000 zweckbestimmt für die neue Mehrzweckhalle auf einem Konto. Gemeinderat und Schulbehörde haben die Erwartung, dass mit der Genehmigung des Baukredits und der Verwirklichung des Neubaus weitere Gelder durch Sponsoring und Spenden gesammelt werden.

Die Baukommission wird ein Gesuch für einen Beitrag an die Bühneneinrichtung beim Lotteriefond einreichen.

Als Beitrag für den Unterhalt möchten die Behörden mit den Hallennutzern ein Reglement ausarbeiten, das einen jährlichen Beitrag für die Hallenbenützung regelt. In den umliegenden Gemeinden ist dies bereits üblich. Mit dem Neubau der MZH finden wir es auch für Pfyn zeitgemäss, die Hallenbenützung mit einem Jahresbeitrag abzugelten.

Die Behörden danken Ihnen für die Unterstützung bei der Verwirklichung dieses Projekts und freuen sich, eine lange Planungsphase abschliessen zu können.

Erich Schaffer

Präsident Baukommission MZH

Projektbeschreibung Neubau Mehrzweckhalle, Berglistrasse 28, Pfyn

Bericht des Architekten

Situation

Der im Wettbewerb vorgeschlagene Gebäudecharakter sowie die innere Raumorganisation wurden für das Bauprojekt ohne wesentliche Änderungen übernommen. Das grosse Bauvolumen ordnet sich über seine gegliederte Dachform und über seine Materialisierung selbstverständlich im sensiblen Dorfbild ein.

Die Organisation der Innenräume folgt den topografischen Gegebenheiten des Bauplatzes und ermöglicht reibungslose betriebliche Abläufe.

Nutzung und Betrieb

Im Betrieb sind flexible Nutzungskombinationen möglich. Der Mehrzweckraum im Eingangsgeschoss funktioniert dank angegliederter Küche und Nebenräumen autonom und dient im Tagesbetrieb primär dem Mittagstisch. Chorproben, Vereinssitzungen, oder Barbetrieb bzw. Kaffeestube im Zusammenhang mit grösseren Veranstaltungen in der Halle sind weitere mögliche Nutzungsbeispiele. Über die grosszügige Fassadenöffnung an der Westfassade lässt sich das Foyer in den vorgelagerten Aussenbereich erweitern. (Aussensitzplatz Mittagstisch, Standort Grill etc.)

Die unterteilbare Doppelturnhalle ist auf die verschiedenen Bedürfnisse des Schulsportes und der Vereine abgestimmt. Die westliche Hälfte wird als Gerätehalle (Kletterstange, Reck, Ringe) ausgestattet, der östliche Teil dient eher als Spielhalle.

Bühne

Ein mobiles Trennwandsystem sowie die gute Tageslichtsituation erlaubt die störungsfreie Parallelnutzung von Halle und Bühne (z.B. Spielgruppe, Besprechungsraum etc.). Die im Kostenvoranschlag eingerechnete Bühnentechnik wurde von der Baukommission in Absprache mit den Vereinen entwickelt und auf die spezifischen Bedürfnisse für Musik- Turn- oder Theateraufführungen abgestimmt.

Konstruktion und Gebäudehülle

Basierend auf dem Wettbewerbskonzept wird die Mehrzweckhalle als Holzbau auf einem massivem Sockel konstruiert. Die erdberührenden Wände der Halle, der Garderobentrakt sowie der aussteifende Kern im Eingangsgeschoss sind in Stahlbeton vorgesehen. Alle darüber liegenden Gebäudeteile werden aus vorgefertigten, grossformatigen Holzbau-elementen zusammengefügt. Die Firstpfette des grossen Hallendaches ist als Doppel-Fachwerkträger ausgebildet. Dessen Zwischenraum nimmt die parkierte Hubfahlfassade auf.

Die Fassadenverkleidung ist als vertikaler, hinterlüfteter Bretterschirm aus sägerohem Fichtenholz eingerechnet. Die Fenster sollen als Holz-Metallkonstruktionen realisiert werden. Die Dachflächen werden mit wellenförmigen Faser-Zementplatten bedeckt. Für die Ausführung der Spenglerarbeiten dient mattes Chromstahlblech.

Innenausbau

Die Gestaltung der Innenräume erfolgt im Rahmen eines zweckmässigen Ausbaustandards. Dauerhafte Oberflächen aus natürlichen Baustoffen bilden im Zusammenspiel mit einem zeitgemässen Farb- und Beleuchtungskonzept die Grundlage für eine angenehme Raum-atmosphäre.

Die Wände im Erschliessungsbereich des Hallengesosses werden in Sichtbeton belassen. Wandoberflächen in den Nassbereichen erhalten eine Bekleidung aus Feinsteinzeugplatten. Die Wände der Mehrzweckhalle und des Mehrzweckraumes werden im unteren Bereich mit einer schallabsorbierenden Verkleidung aus Holz versehen, welche die Akustik optimiert, bzw. die Sprachverständlichkeit fördert. Die oberen Wandpartien werden mit lasierten Drei-Schicht-Platten aus Fichten- und Tannenholz bekleidet.

Für die Böden der Erschliessungsflächen sind fugenlose Bodenbeläge aus Hartsteinholz im Kostenvoranschlag eingerechnet. In den Nassräumen und Garderoben sowie in den Küchen kommen rutschfeste Feinsteinzeugplatten zur Anwendung.

Haustechnik / Minergie

Der Neubau der Mehrzweckhalle erfüllt die Werte für den Minergie-Standard nach den kantonalen Vorschriften des Energiegesetzes mit Stand 2016. Die Erschliessung der Medien erfolgt von der Berglistrasse her in den nördlich platzierten Haustechnik- bzw. Elektroverteilraum. Das Heizenergiesystem wird durch Erdsonden gespeist und über eine Wärmepumpe gefördert. Die Verteilung erfolgt hauptsächlich über eine Bodenheizung. Hinsichtlich einer späteren Nachrüstung sind Vorinstallationen für eine Photovoltaik-Anlage eingerechnet.

Die Vorgaben des Minergie-Standards setzen eine mechanische Lüftung der Räume mit Wärmerückgewinnung voraus. Zur Platzierung der separaten Monoblock-Aggregate für die einzelnen Nutzungsbereiche werden die Hohlräume des Daches ausgenützt. Diese dezentrale Organisation führt zu kurzen Leitungswegen und entsprechend geringen Wärmeverlusten.

Die Anzahl der sanitären Einrichtungen entspricht den gängigen Normen.

Die Elektroanlagen sind ebenfalls nach Minergie-Standard geplant.

Aussenraum

Zur Gestaltung der vorgelagerten Aussenräume sind einfache Massnahmen vorgesehen. Für den Parkplatz auf der Westseite der Mehrzweckhalle und für den Anlieferungsbereich entlang der Ostfassade sind chaussierte Kiesoberflächen eingerechnet. Ein Heckenkörper grenzt den Parkplatz gegenüber den bestehenden Wohnhäusern nach Westen ab, der Vorplatz des Foyers wird durch die Pflanzung einer Baumgruppe räumlich gefasst.

Termine

Nach der Annahme des Baukredites erfolgt ab 30.06.2017 die Einreichung des Baugesuches. Die Phase Ausschreibung der ersten Arbeitsgattungen wird bis Ende Jahr erarbeitet. Der Rückbau der bestehenden Halle ist ab Mitte Februar 2018 geplant, so dass der eigentliche Baubeginn Mitte März 2018 erfolgen kann. Der Bezug und die Einweihung der neuen Mehrzweckhalle sind auf Ende März 2019 geplant.