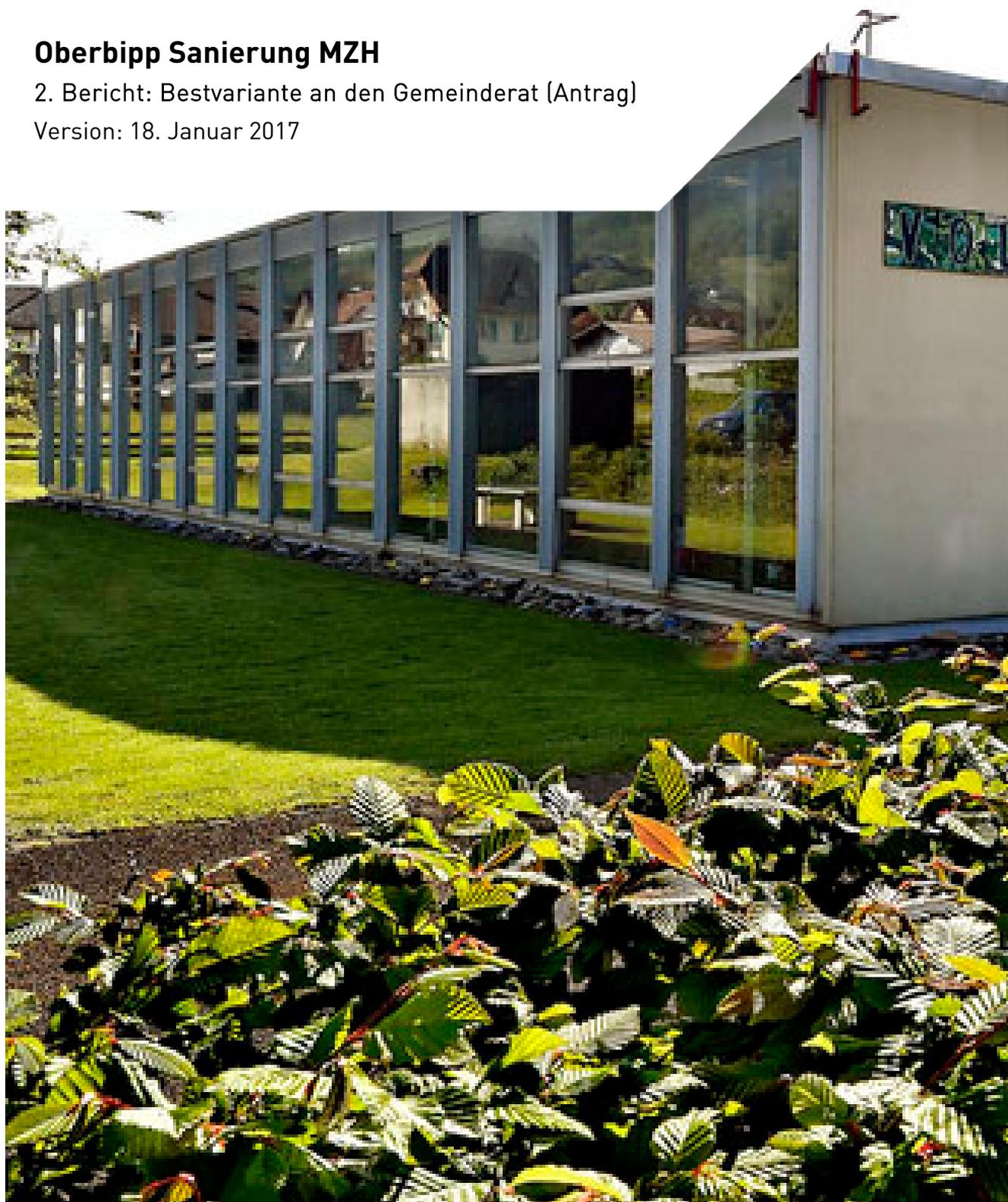




Oberbipp Sanierung MZH

2. Bericht: Bestvariante an den Gemeinderat (Antrag)

Version: 18. Januar 2017





Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Oberbipp Kirchgasse 5 4538 Oberbipp
Projektleiter	Erich Frieden (Präsident NSK MZH)
Kommission	Nichtständige Kommission Mehrzweckhalle (NSK MZH) Agnes Beck Schulleitung Jürg Egger Vertreter SP Reto Flury FDP Erich Frieden POLO-Verein (Präsident NSK MZH) Pascal Hippenmeyer IHC Down Shakers Otto Hirter BDP Bipperamt Christian Lanz Gemeinderat Roger Obi Turnverein (Vize-Präsident NSK MZH) Jürg Mägli Burgergemeinde Alfred Schaad Musikgesellschaft Daniel Schaad SVP
Projektnummer	16037
Datei	16037_Oberbipp_Bericht 2_Bestvariante_170118
Berichtversion	18. Januar 2017
Berichtverfasser	Reto Vescovi, reto.vescovi@kontextplan.ch Philipp Jenni, philipp.jenni@kontextplan.ch



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	5
2. Ausgangslage	6
2.1 Aufgabe	6
2.2 Auftrag vom Gemeinderat	6
2.3 Vorgehensplanung gemäss Offerte vom 30.05.2016	6
2.4 Grundlagen	7
3. Konkretes Weiteres Vorgehen auf Grund GR-Entscheid	8
3.1 Vorgaben an NSK MZH zuhänden Schritt 2	8
3.2 (nicht) Vergleichbarkeit der Lösungsansätze	8
3.3 Vorgehen	8
3.4 Verhandlung mit anderen Gemeinden	9
4. Grundlage Varianten	10
4.1 Grundlage	10
4.2 Vergleichbarkeit der Varianten	10
4.3 Kosten	12
5. Grundlage Bewertung	13
5.1 Qualitative Bewertungskriterien	13
5.2 Gewichtung	14
5.3 Bewertung der Kosten	14
5.4 Sensitivitätsanalyse	15
5.5 Benotung	15
6. Variante für minimale Sanierung	16
6.1 Variante A: minimale Sanierung bestehende Mehrzweckhalle	16
6.2 Variante A+: minimale Sanierung bestehende Mehrzweckhalle mit Erfüllung Minimalanforderungen Schule	18
7. Variante für Sanierung und punktueller Ausbau	20
7.1 Variante B.1: Sanierung MZH mit Zusatzräumen	20
7.2 Variante B.2: Sanierung und Erweiterung MZH mit Zusatzräumen	22
8. Variante für Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau)	24
8.1 Variante C.1: Neubau Einfachhalle und Sanierung bestehende MZH	24
8.2 Variante C.2: Neubau Doppelhalle, Rückbau bestehende MZH	26
9. Bestvariante	28
9.1 Zulässigkeit des Variantenvergleichs	28
9.2 Vergleich der B- Varianten	29
9.3 Vergleich der C- Varianten	30
9.4 Vergleich der A- Varianten	31
9.5 Vergleich der besseren A- mit der besseren B-Variante	32
9.6 Vergleich Variante B.1 mit C.1	33
9.7 Bestvariante	35
9.8 Begründung Bestvariante	35



10. Kosten	37
10.1 Ohnehinkosten	37
10.2 Gesamtkosten Bestvariante	37
10.3 Kostengenauigkeit	37
10.4 Auswirkungen der Kosten auf das Budget	37

11. Weiteres Vorgehen	38
11.1 Variantenentscheid Bestvariante	38
11.2 Qualitätsverfahren zur Bestimmung eines Projektes	38
11.3 Projekt- und Kreditgenehmigung	38
11.4 Möglicher Bezugstermin	38
11.5 Verfahrenskosten Qualitätsverfahren	39

12. Antrag an den Gemeinderat	40
Anhang 1: Auszug Protokoll Gemeinderatsitzung vom 19.09.2016	41
Anhang 2: Auszug Gemeindebulletin Nr. 84 (11.2016)	42
Anhang 3: Machbarkeitsstudie / Variantenfächer	45
Anhang 4: Grobkostenschätzung (+/-20%)	58
Anhang 5: Vorgehens- und Terminplanung	59



1. Zusammenfassung

Der Gemeinderat hat mit Entscheid vom 19. September 2016 die nichtständige Kommission Mehrzweckhalle (NSK MZH) auf Basis des 1. Berichtes wie folgt beauftragt:

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH die Variante Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau) mit geschätzten Kosten von CHF 7 Mio weiterzuverfolgen: Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Zeitpunkt noch alle Varianten weiterverfolgt werden sollen. Der Gedanke soll weiter verfolgt werden, in Oberbipp Kapazitäten für die Schule und die jungen Riegen zu haben und Erwachsenen-Riegen in umliegenden Gemeinden unterzubringen.

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH mit der Weiterbearbeitung gemäss Schritt 2 (Vorgehen gemäss Kapitel 1.3):

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Anmerkungen i.O.

Die NSK MZH hat die Lösungsansätze gemäss Bericht 1 vertieft und verschiedene Varianten für die Sanierung und Erweiterung der Mehrzweckhalle geprüft.

HSB Architekten erstellte hierfür einen Variantenfächer. Die Kommission hat die Varianten geprüft und diese anhand der auf die Bedürfnisse der Gemeinde ausgerichteten Kriterien bewertet. Die Bewertung der qualitativen Kriterien im Bereich Nutzung, Gestaltung und Betrieb wurde mit einer Kostenbetrachtung auf Basis der Grobkostenschätzung (+/- 20%) erweitert.

Die im Bericht genannten Kosten beziehen sich auf die Sanierung der Mehrzweckhalle bzw. Neubauten. Die Aussensportanlagen (neuer Hartplatz etc.) sind im Sinne eines Masterplans in den Varianten abgebildet, aber nicht in den Kosten eingerechnet. Aus diesem Gesamtvergleich hat die NSK MZH die Variante C.1 (Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle mit einer zusätzlicher neuen Einfachturnhalle) als Bestvariante ermittelt. Diese Variante bringt der Gemeinde Oberbipp die beste und nachhaltigste Lösung. Mit dieser Lösung werden sowohl mittel- wie auch langfristige Bedürfnisse von Schule und Vereinen von Oberbipp abgedeckt.

Die NSK MZH beantragt dem Gemeinderat:

- a) Die Kenntnisnahme des vorliegenden 2. Berichts an den Gemeinderat.
- b) Die Variante C.1 ist gemäss vorliegendem Bericht die Bestvariante.
- c) Die Durchführung eines Studienauftrags für die Ermittlung des besten Projekts mit einer hohen Kostensicherheit und die Beschaffung des geeigneten Planerteams.
- d) Für das weitere Vorgehen, auf der Basis der vorliegenden Bestvariante, wird rasch möglichst der Gemeindeversammlung ein Kredit von Fr. 300'000.-- beantragt. Darin sind alle Kosten bis zur Projekt- und Kreditgenehmigung enthalten.
- e) Die Kompetenz, frühzeitig vor der Gemeindeversammlung eine Informationsveranstaltung durchzuführen und die Oberbipper Bevölkerung über den Stand des Projekts und das weitere Vorgehen zu informieren.



2. Ausgangslage

2.1 Aufgabe

Am 19. September 2016 präsentierte die NSK MZH den ersten Bericht an den Gemeinderat mit den Abklärungen bezüglich Randbedingungen und allgemeinen Vorgaben. Die NSK MZH empfahl dem Gemeinderat die Weiterbearbeitung des Lösungsansatzes c.) Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau).

2.2 Auftrag vom Gemeinderat

Die NSK MZH hat den Bericht 1: Bedarf am 19.09.2016 dem Gemeinderat vorgestellt und mit ihm diskutiert. Der Gemeinderat hat folgende Beschlüsse gefällt bzw. Aufträge formuliert (siehe auch Anhang 1, Protokollauszug):

- a.) Der Gemeinderat hat den Bericht 1: Bedarf zur Kenntnis genommen.
- b.) Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH mit der Weiterbearbeitung gemäss Schritt 2 (siehe 2.3 Vorgehensplanung): unter Berücksichtigung folgender Anmerkungen:
 - (1) Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH die Variante Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau) mit geschätzten Kosten von CHF 7 Mio. weiterzuverfolgen:
 - (2) Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Zeitpunkt noch alle Varianten weiterverfolgt werden sollen.
 - (3) Der Gedanke soll weiterverfolgt werden, in Oberbipp Kapazitäten für die Schule und die jungen Riegen zu haben und Erwachsenen-Riegen in umliegenden Gemeinden unterzubringen.

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH im Rahmen eines Infobulletins die Bevölkerung von Oberbipp über den aktuellen Stand der Abklärungen zu informieren. *(Die Information erfolgte im Gemeinde-Bulletin Nr. 84 im November 2016, siehe Anhang 2).*

2.3 Vorgehensplanung gemäss Offerte vom 30.05.2016

Schritt 1: Klärung der Vorgaben und Randbedingungen
Ist mit Genehmigung des 1. Berichtes durch den Gemeinderat abgeschlossen.

Schritt 2: Festlegung Varianten und Bewertungsraster, Bestvariante

- Ziel:
- Der Variantenfächer ist festgelegt
 - Die Kriterien für die Bewertung sind bekannt
 - Der Gemeinderat genehmigt die Variantenvorgaben und die Bewertungskriterien
 - Bewertung der verschiedenen Varianten
 - Bestimmen Antrag zur Bestvariante



- _ Antrag zur Genehmigung des Handlungsbedarfes durch Gemeinderat

- Vorgehen:
- _ Zusammenstellung möglicher Varianten anhand der bestehenden Unterlagen
 - _ Überprüfung generelle Machbarkeit der möglichen Varianten
 - _ Einbezug der Öffentlichkeit zur Sicherung der Varianten
 - _ Bewertung der verschiedenen Varianten
 - _ Plausibilisierung der Resultate
 - _ Zusammenstellen Argumentarium
 - _ Information Gemeinderat mittels Bericht 2: Bestvariante
 - _ Antrag zur Genehmigung der Bestvariante durch Gemeinderat

Schritt 3: Konkretisierung Bestvariante und bestimmen weiteres Vorgehen

2.4 Grundlagen

In Ergänzung zu den Grundlagen gemäss 1.Bericht vom 14.09.2016 liegen weitere Grundlagen vor:

- _ Grobkostenschätzung, HSB Architekten (18.11.2016) siehe Anhang 4
- _ Machbarkeitsstudie / Variantenfächer, HSB-Architekten (31.10.2016), siehe Anhang 3



3. Konkretes Weiteres Vorgehen auf Grund GR-Entscheid

3.1 Vorgaben an NSK MZH zuhanden Schritt 2

Der Schritt 2 gemäss Vorgehensplanung basiert auf einem Grundsatzentscheid des Gemeinderates zum weiteren Vorgehen.

Dieser Entscheid wurde nicht gefällt. Die NSK MZH wurde beauftragt, neben dem vorgeschlagenen Lösungsansatz c) auch die weiteren Varianten mit in die weitere Beurteilung einzubeziehen.

Damit muss im Schritt 2 eine breitere Betrachtung als ursprünglich vorgesehen gemacht werden.

3.2 (nicht) Vergleichbarkeit der Lösungsansätze

Der Entscheid des Gemeinderates führt dazu, dass verschiedene Lösungsansätze miteinander verglichen werden, welche nicht die gleichen Voraussetzungen bezüglich Raumprogramm und Erfüllung der Vorgaben von Schule und Vereinen haben.

3.3 Vorgehen

Der vorliegende 2. Bericht an den Gemeinderat behandelt den Auftrag des Gemeinderats gemäss dem im Schritt 2 (siehe Kapitel 2.3) beschriebenen Vorgehen unter Berücksichtigung dieser Schwierigkeiten wie folgt:

Kapitel 4 geht auf die unterschiedliche Ausgangslagen und Raumprogramme ein, welche den Varianten zu Grunde liegen (diese Unterschiede erschweren wie erwähnt einen direkten Vergleich der Varianten).

Kapitel 5 beschreibt nach welchen Kriterien die Varianten bewertet und wie die einzelnen Kriterien gewichtet werden (unabhängig von den Lösungsansätzen).

Kapitel 6 - 8 zeigt die verschiedenen Lösungsansätze (gemäss Bericht 1) weiterverfolgt und in Varianten auf.

Kapitel 9 beinhaltet den Vergleich der Varianten sowie die Bestvariante sowie die Begründung dazu.

Kapitel 10 erläutert die finanziellen Auswirkungen der aus Sicht NSK MZH gewählten Bestvariante.

Kapitel 11 gibt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab.

Kapitel 12 beinhaltet den Antrag der NSK MZH an den Gemeinderat



3.4 Verhandlung mit anderen Gemeinden

Gemäss Auftrag des Gemeinderates soll der Gedanke weiterverfolgt werden, in Oberbipp Kapazitäten für die Schule und die jungen Riegen zu haben und Erwachsenen-Riegen in umliegenden Gemeinden unterzubringen.

In den umliegenden Gemeinden laufen teilweise ebenfalls Abklärungen für den Bau weiterer Turn- oder Mehrzweckhallen. Konkrete Vorhaben liegen jedoch zurzeit nicht vor. Die NSK MZH kann hier nicht aktiv werden. Die Kompetenz für Gemeindeüberschreitende Verhandlungen liegt beim Gemeinderat.



4. Grundlage Varianten

4.1 Grundlage

Die untersuchten Varianten basieren auf den Lösungsansätzen gemäss dem im Bericht 1 definierten Handlungsbedarf:

- _ **Lösungsansatz a.) Minimale Sanierung**
- _ **Lösungsansatz b.) Sanierung und punktueller Ausbau**
- _ **Lösungsansatz c.) Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau)**

4.2 Vergleichbarkeit der Varianten

Siehe dazu auch unter 3.2.

Die drei Lösungsansätze und somit auch die darauf basierenden Varianten gehen von verschiedenen Ausgangslagen aus, welche unterschiedliche Raumprogramme bzw. Anforderungen enthalten.

Wenn nicht Äpfel mit Birnen verglichen werden sollen, ist ein direkter Vergleich der unterschiedlichen Varianten nur bedingt zulässig.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, können mit dem Lösungsansatz a) nicht alle Bedürfnisse der Schule erfüllt werden. Insbesondere sei auf die Sicherheit und Grösse der vorhandenen Werkräume hingewiesen.

Nimmt man den zwingenden Handlungsbedarf der Schule wie in der Tabelle ausgewiesen als Vorgabe, entfällt der Lösungsansatz a) als echte Handlungsoption für die Gemeinde.



Erläuterung Tabelle:

- grün: Berücksichtigung Handlungsbedarf im Lösungsansatz möglich
- gelb: Reiner Werterhalt innerhalb bestehender Gebäudestrukturen
- rot: Berücksichtigung Handlungsbedarf im Lösungsansatz nicht möglich
- blau: Berücksichtigung Handlungsbedarf unabhängig Lösungsansatz möglich

Nr.	Handlungsbedarf	Nutzer	Priorität		Berücksichtigung in den einzelnen Lösungsansätzen		
			zwingend	wünschbar	a.)	b.)	c.)
S01	Sicherheit Werkräume: bauliche Anpassungen	Schule	X				
S02	Gedeckter Pausenplatz	Schule		X			
S03	Sicherheit Sporthalle: glatte Wand	Schule	X				
S04	Geräteraum vergrössern und isolieren	Schule	X				
S05	Sportgeräte und Einrichtungen erneuern	Schule	X				
S06	Neuer Aussengeräterraum	Schule	X				
S10	Kochen und Backen mit Kindern (grössere Küche)	Schule		X			
V01	Zusätzliche Hallenkapazität	Vereine		X			
V02	Grössere Hallenfläche	Vereine		X			
V03	Grössere Garderoben	Vereine		X			
V04	Zusätzliche Garderoben	Vereine		X			
V07	Mehr Vorbereitungszeit in MZH für Kulturvereine	Vereine		X			
V08	Einfaches Menü für 240 Personen selber kochen	Vereine		X			
A01	Funktionierende Gebäudeinfrastruktur	Allgemein	X				
A02	Bühne erneuern	Allgemein	X				
A03	Küche erneuern (Hygienevorschriften)	Allgemein	X				
A04	Saalmobiliar erneuern	Allgemein	X				
A05	Heizung erneuern	Allgemein	X				
A06	Haustechnik erneuern	Allgemein	X				
A07	Hindernisfreie Erschliessung der MZH	Allgemein	X				
O01	Option: hindernisfreie Erschliessung Schulhaus *)	Option		X			*)
Aussenraum							
A08	Parkierungssituation verbessern	Allgemein		X			
V05	Polysportiv nutzbarer Allwetterplatz	Vereine		X			
V06	Erneuerung Beleuchtung Aussensportplatz	Vereine		X			
S07	Sanierung Weitsprunganlage	Schule	X				
S08	Sanierung Kugelstossanlage	Schule	X				
S09	Elterntaxi	Schule		X			



**) Das Variantenstudium zeigt, dass Die Umsetzung der Option: hindernisfreie Erschliessung Schulhaus z.B. über eine gemeinsame Liftanlage für Mehrzweckhalle und Schulhaus nur sehr schwer zu realisieren ist. Die unterschiedlichen Geschosshöhen sowie die Anordnung der Räume erschweren eine solche Lösung. Der weitere Prozess wird zeigen, ob diese Option sinnvoll realisiert werden kann.*

4.3 Kosten

Die Kostenangaben zu den verschiedenen Varianten basieren auf generellen Abschätzungen und Erfahrungswerten. Es bestehen keine Projekte dazu. Die Kostensicherheit liegt bei $\pm 20\%$. Genauere Aussagen können erst nach Vorliegen entsprechender Sanierungskonzepte (basierend auf detaillierten Untersuchungen) bzw. Neubau- und Erweiterungsprojekten gemacht werden.

Neben der Lösung für die Mehrzweckhalle zeigen die Varianten die mögliche Anordnung zusätzlicher Parkplätze und der Aussensportanlagen (grosser und kleiner Rasenplatz, Kugelstoss- und Weitsprunganlage, Hartplatz, Inlinehockeyfeld). Diese Anlagen sind nicht im eigentlichen Bedarf enthalten und somit nur im Sinne eines Masterplans mitgeplant. Die Kosten für diese Aussensportanlagen sind in den Varianten nicht enthalten.

Ein schwer zu kalkulierendes Risiko ist der Baugrund und Gebäudeschadstoffe. Allfällige Massnahmen für die Baugrundverbesserung wurden in der Grobkostenschätzung berücksichtigt. Um in der weiteren Planung eine höhere Kostensicherheit zu erlangen, empfehlen wir die Durchführung einer Baugrunduntersuchung sowie allenfalls einer Gebäudeschadstoffuntersuchung.



5. Grundlage Bewertung

Bewertungskriterien und Gewichtung wurden bewusst vor der Beurteilung der verschiedenen Varianten vorgenommen. Damit wurde verhindert, dass die Diskussion geprägt wird durch eine „Bevorzugung“ einzelner Varianten.

5.1 Qualitative Bewertungskriterien

Auf Basis von Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Projekten wurden verschiedene Bewertungskriterien in drei Kategorie; Nutzung, Gestaltung und Betrieb festgelegt.

Kriterium	Erläuterung
Schulnutzung	Erfüllung der Bedürfnisse der Schule. Eignung für den Schulbetrieb (Schulturnen, Werkräume, etc.).
Vereinsnutzung (Sport)	Erfüllung der Bedürfnisse der Sportvereine. Eignung für das (Vereins-)Turnen.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	Erfüllung der Bedürfnisse von Konzert-, Versammlungsveranstalter (Bühne, Küche, etc.)
Erfüllung BASPO Empfehlung *)	Erfüllung der Empfehlungen bezüglich Abmessungen, Ausrüstung und Sicherheitsanforderungen.
ortsbauliche Setzung	Qualität der ortsbaulichen Setzung der Mehrzweckhalle.
Aussenraumqualität	Beeinflussung der Aussenraumqualität (Einschränkungen oder Verbesserungen der Situation).
Innenraumqualität	Bei einem Neubau müssen bei der Gestaltung des Innenraums weniger Kompromisse eingegangen werden als bei einer Sanierung / Erweiterung.
Betrieb und Unterhalt	Der Unterhaltsaufwand für ein neues Gebäude ist kleiner als für ein saniertes (neue, einheitliche Materialien, weniger Materialwechsel, Materialübergänge). Der Unterhaltsaufwand steigt aber mit der Gebäudegrösse.
Erweiterbarkeit	Eine einfache Sanierung der Mehrzweckhalle lässt mehr Handlungsspielraum für eine spätere Erweiterung offen als z.B. ein Neubau einer Doppelturnhalle.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	Bei einer Sanierung müssen die Nutzer während der Bauzeit ausweichen. Ein Neubau kann parallel erstellt werden ohne Nutzungseinschränkung.

*) Das Bundesamt für Sport (BASPO) gibt Empfehlungen zu Hallenabmessungen, Ausrüstung und Sicherheitsanforderungen ab.



5.2 Gewichtung

Da nicht alle Bewertungskriterien von gleicher Bedeutung sind, wurde eine Gewichtung der Bewertungskriterien vorgenommen. Um die Gewichtung zu Plausibilisieren, wurde festgelegt, dass die Kriterien der Nutzung 60%, die der Gestaltung 30% und die des Betriebs 10% des Gesamtgewichts ausmachen sollen. Die Zahl in der Spalte „Gewicht“ gibt die Wichtigkeit des Kriteriums an. So ist der Kommission beispielsweise die Schulnutzung 4-mal wichtiger als die ortsbauliche Setzung.

Kriterium	Gewicht	
Schulnutzung	4	60%
Vereinsnutzung (Sport)	4	
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	
Ortsbauliche Setzung	1	30%
Aussenraumqualität	2	
Innenraumqualität	3	
Betrieb und Unterhalt	1	10%
Erweiterbarkeit	1	
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	

5.3 Bewertung der Kosten

Neben den qualitativen Kriterien sind auch die Kosten mit in die Betrachtung einzubeziehen. Die Kommission legte fest, dass die Kosten zu 30% und die qualitativen Kriterien zu 70% zu gewichten seien.



5.4 Sensitivitätsanalyse

Die Sensitivität zeigt die Empfindlichkeit der Gesamtbewertung auf eine veränderte Bewertung eines Einzelkriteriums auf. Hier wird diese Empfindlichkeit mit der Preisdifferenz pro Note aufgezeigt.

Am Beispiel der Schulnutzung bedeutet dies z.B. folgendes:

Eine Variante, welche bei der Schulnutzung um eine Note besser beurteilt wird als eine ansonsten gleichwertige Variante darf um 7.4% teurer sein als die Vergleichsvariante.

Kriterium	Gewicht	Sensitivität
		Preisdifferenz pro Note
Schulnutzung	4	7.4%
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	1.9%
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%
Aussenraumqualität	2	3.7%
Innenraumqualität	3	5.6%
Betrieb und Unterhalt	1	1.9%
Erweiterbarkeit	1	1.9%
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%

5.5 Benotung

Alle qualitativen Bewertungskriterien wurden von der Kommission mit einem Wert zwischen 5 „optimal“ und 1 „minimal“ benotet. Werden die Minimalanforderungen in einem Kriterium nicht erfüllt, wird die Note 0 „nicht erfüllt“ gesetzt. In diesem Fall muss diskutiert werden, ob die Variante ausgeschlossen werden muss. Zum besseren Verständnis wurden zur Notengebung allgemeine Aussagen gemacht.



6. Variante für minimale Sanierung

Die nachfolgende Variante basiert auf Lösungsansatz a.) minimale Sanierung.

6.1 Variante A: minimale Sanierung bestehende Mehrzweckhalle



Erläuterung

- Die bestehende Mehrzweckhalle wird innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens saniert. Dabei wird lediglich die bestehende Infrastruktur soweit erneuert, dass diese im heutigen Rahmen weiter genutzt werden kann.
- Die BASPO Sicherheitsempfehlungen (Prinzip der glatten Wand) werden umgesetzt.
- Es werden keine zusätzlichen Räume realisiert. So bleibt die Problematik mit den Werkräumen, Garderoben und Geräteräumen unverändert.
- Diese Minimalsanierung erfüllt die Anforderungen der Schule nicht. Da es zwingend ausgewiesene Bedürfnisse der Schule (Sicherheit Werkräume, Aussengeräteraum) können mit dieser Variante nicht befriedigen werden (siehe Kapitel 4.2).



Bewertung Variante A minimale Sanierung

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	0	Die Anforderungen der Schule werden nicht erfüllt. Die Sicherproblematik in den Werkräumen wird nicht gelöst. *)
Vereinsnutzung (Sport)	4	1	Alle aktuellen Probleme bleiben bestehen.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	1	Alle aktuellen Probleme bleiben bestehen.
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	1	Die Turnhalle erfüllt die Empfehlungen nicht
Ortsbauliche Setzung	1	5	Das bestehende Volumen bleibt unverändert.
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	1	Die minimale Sanierung bedingt Kompromisse im Innenraum.
Betrieb und Unterhalt	1	2	minimal erneuerte Bausubstanz bewirkt Materialübergänge
Erweiterbarkeit	1	5	Alle Optionen bleiben offen.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	2	Schule und Vereine müssen während Bauphase ausweichen.
Punkte Qualität (Total gewichtete Noten)		31	

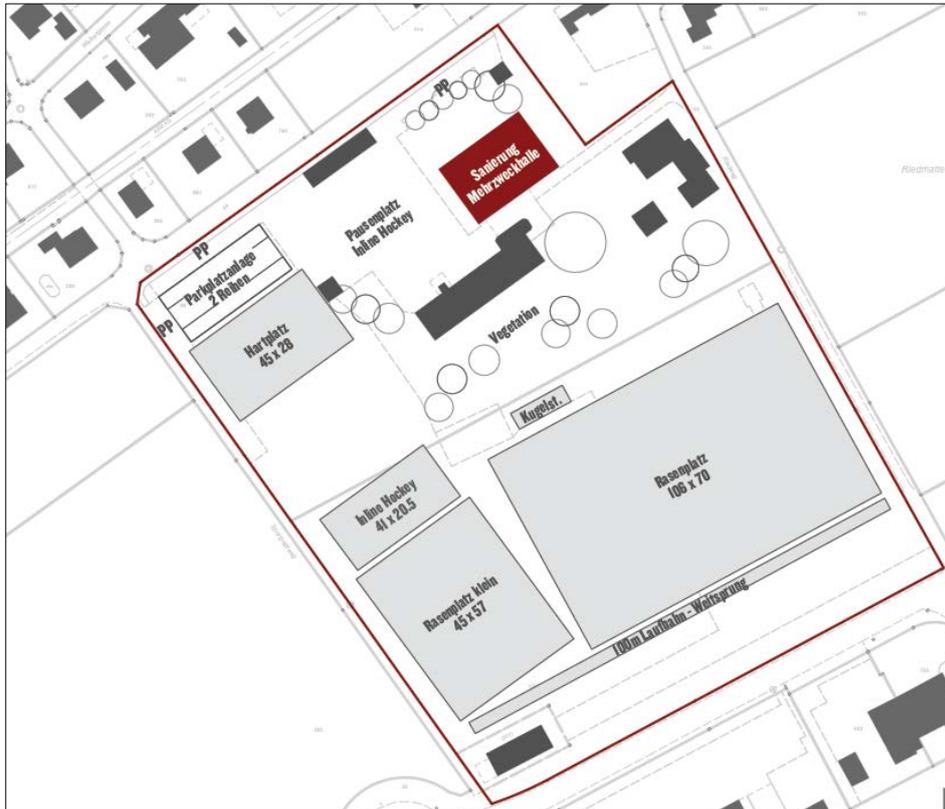
**) Da die minimalen Anforderungen der Schule von der Variante A minimale Sanierung nicht erfüllt werden können, ist diese Variante keine echte Handlungsoption für die Gemeinde.*

Die Gesamtkosten werden mit Fr 2'520'000 (+/- 20%) abgeschätzt.



6.2 Variante A+: minimale Sanierung bestehende Mehrzweckhalle mit Erfüllung Minimalanforderungen Schule

Die Variante A+ basiert auf der Minimalvariante A. Diese ist mit den für die Schule zwingend nötigen Anpassungen der Werkräume für die Einhaltung der Sicherheit sowie den Aussengeräteraum ergänzt.



Erläuterung

- Die bestehende Mehrzweckhalle wird innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens saniert. Dabei wird lediglich die bestehende Infrastruktur soweit erneuert, dass diese im heutigen Rahmen weiter genutzt werden kann.
- Zusätzlich zur minimalen Sanierung werden die Räume soweit ergänzt, dass die zwingenden Bedürfnisse der Schule (Sicherheit Werkräume, Aussengeräteraum) befriedigt werden können.
- Trotz dieser Zusatzräume bleibt die Situation für die Sport- und Kulturvereine unverändert.
- Die Variante A+ löst die minimalen Anforderungen, d.h. sie befriedigt die Bedürfnisse der Schule.



Bewertung Variante A+ minimale Sanierung bestehende Mehrzweckhalle mit Erfüllung Minimalanforderungen Schule

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	3	Die Anforderungen der Schule werden erfüllt.
Vereinsnutzung (Sport)	4	1	Alle aktuellen Probleme bleiben bestehen.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	1	Alle aktuellen Probleme bleiben bestehen.
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	1	Die Turnhalle erfüllt lediglich die minimalen Anforderungen bezüglich Sicherheit, die weiteren Empfehlungen (Hallengrösse) werden nicht erfüllt.
Ortsbauliche Setzung	1	4	Das bestehende Volumen wird durch die Erweiterung der Werkräume leicht verändert.
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	1	Die minimale Sanierung bedingt Kompromisse im Innenraum.
Betrieb und Unterhalt	1	2	minimal erneuerte Bausubstanz bewirkt Materialübergänge
Erweiterbarkeit	1	4	Erweiterungsoptionen werden durch Anbau leicht eingeschränkt.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	2	Schule und Vereine müssen während Bauphase ausweichen.
Punkte Qualität (Total gewichtete Noten)		41	

Die Gesamtkosten werden mit Fr 3'000'000 (+/- 20%) abgeschätzt. Die Preisdifferenz zur Variante A resultiert aus den nötigen Anpassungen, diese können nicht innerhalb der bestehenden Gebäudehülle realisiert werden. Die Anpassung der Gebäudehülle hat eine vergleichsweise hohe Kostenfolge.



7. Variante für Sanierung und punktueller Ausbau

Die nachfolgenden Varianten basieren auf Lösungsansatz b.) Sanierung und punktueller Ausbau

7.1 Variante B.1: Sanierung MZH mit Zusatzräumen



Erläuterung

- Die Ansprüche der Schule werden befriedigt.
- Die bestehende Mehrzweckhalle wird saniert. Im Zuge der Sanierung werden notwendige Räume ergänzt.
- Die Situation für die Sportvereine wird bei Geräteraum, Garderoben (größere Garderoben und zusätzliche Garderoben für Inlinehockey) verbessert.
- Die Situation für die Kulturvereine wird durch eine verbesserte Küche, eine bessere Zugangssituation zur Bühne, eine verbesserte Bühne verbessert.
- Die Hallenabmessung bleibt unverändert. Es wird keine zusätzliche Hallenkapazität geschaffen.
- Die Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen bleiben ungelöst.



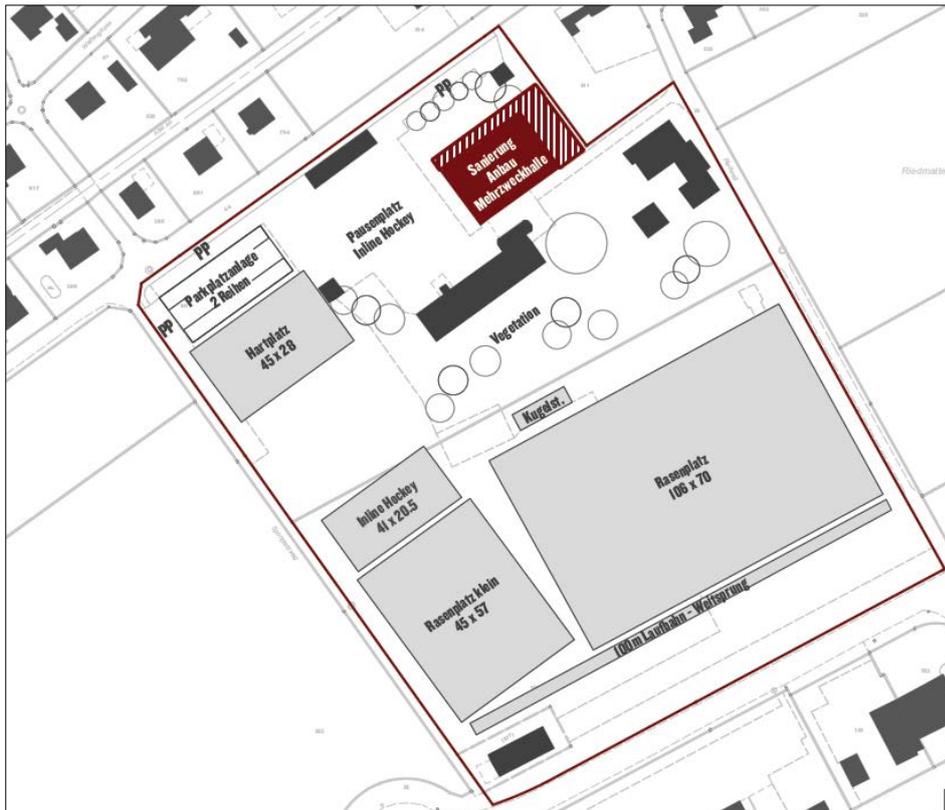
Bewertung Variante B.1 Sanierung MZH mit Zusatzräumen

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	4	Anforderungen der Schule werden erfüllt.
Vereinsnutzung (Sport)	4	2	<i>Verbesserte Garderoben und Geräteräume, keine Halle nach BASPO-Abmessungen und keine zusätzliche Hallenkapazität.</i>
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	2	<i>Verbesserte Bühne und Küche. Die Nutzungskonflikte bleiben bestehen.</i>
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	1	<i>Die Turnhalle erfüllt lediglich die minimalen Anforderungen bezüglich Sicherheit, die weiteren Empfehlungen (Hallengrösse) werden nicht erfüllt.</i>
Ortsbauliche Setzung	1	3	<i>Das bestehende Volumen wird durch die Erweiterung der Zusatzräume verändert.</i>
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	3	<i>Bei der erweiterten Sanierung kann die Innenraumgestaltung besser berücksichtigt werden.</i>
Betrieb und Unterhalt	1	3	erneuerte Bausubstanz ist unterhaltsärmer
Erweiterbarkeit	1	4	Option Hallenerweiterung und zusätzlicher Neubau steht offen.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	2	<i>Schule und Vereine müssen während Bauphase ausweichen.</i>
Qualität (Total gewichtete Noten)		58 Punkte	

Die Gesamtkosten werden mit Fr 3'500'000 (+/- 20%) abgeschätzt.



7.2 Variante B.2: Sanierung und Erweiterung MZH mit Zusatzräumen



Erläuterung

- Die bestehende Mehrzweckhalle wird analog der Variante B.1 saniert. Die Zusatzräume werden wie bei Variante B.1 ergänzt.
- Im Unterschied zu Variante B.1. wird zusätzlich die Turnhalle auf die vom Bundesamt für Sport (BASPO) empfohlen Abmessungen (ausgenommen Hallenhöhe) vergrößert. So wird z.B. der Spielbetrieb für Unihockey (Kleinfeld) und Volleyball ermöglicht.



Bewertung Variante B.2 Sanierung und Erweiterung MZH mit Zusatzräumen

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	4	Anforderungen der Schule werden erfüllt.
Vereinsnutzung (Sport)	4	3	Verbesserte Garderoben und Geräteräume, eine Halle nach BASPO-Abmessungen aber keine zusätzliche Hallenkapazität.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	2	Verbesserte Bühne und Küche. Die Nutzungskonflikte bleiben bestehen.
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	2	Die Turnhalle erfüllt die minimalen Anforderungen bezüglich Sicherheit. Die Empfehlungen zur Hallengrösse werden mit (Ausnahme der Höhe) erfüllt.
Ortsbauliche Setzung	1	2	Das bestehende Volumen wird durch die Erweiterung der Zusatzräume und die Hallenerweiterung stark verändert.
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	3	Bei der erweiterten Sanierung kann die Innenraumgestaltung besser berücksichtigt werden.
Betrieb und Unterhalt	1	3	erneuerte Bausubstanz ist unterhaltsärmer
Erweiterbarkeit	1	3	Option zusätzlicher Neubau steht offen.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	2	Schule und Vereine müssen während Bauphase ausweichen.
Qualität (Total gewichtete Noten)		61 Punkte	

Die Gesamtkosten werden mit Fr 4'550'000 (+/- 20%) abgeschätzt.



8. Variante für Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau)

Die nachfolgende Variante basiert auf Lösungsansatz c.) Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau)

8.1 Variante C.1: Neubau Einfachhalle und Sanierung bestehende MZH



Erläuterung

- _ Die bestehende Mehrzweckhalle wird analog der Variante B.1 saniert.
- _ Zusätzlich zur sanierten Halle wird eine neue Einfachturnhalle gemäss den Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) erstellt um zusätzliche Hallenkapazität zu schaffen.



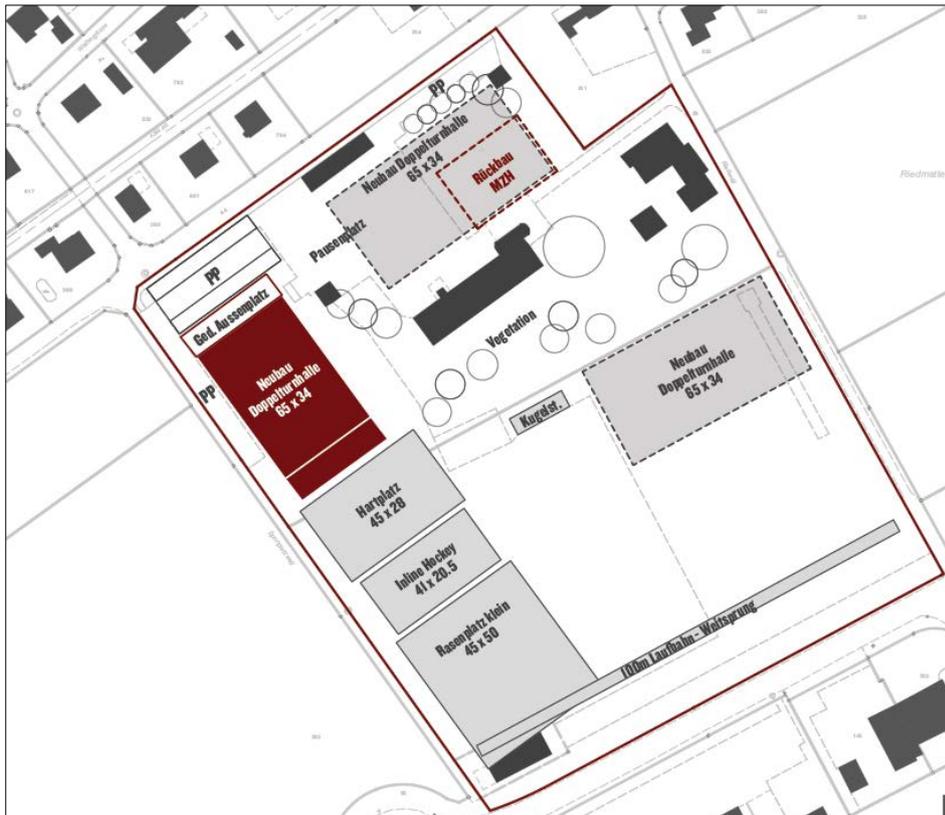
Bewertung Variante C.1 Einfachhalle und Sanierung bestehende MZH

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	5	Anforderungen der Schule werden erfüllt. Neue Hallen eröffnet zusätzliche Möglichkeiten. Zwei Hallen sind für die Schule besser nutzbar als eine Doppelhalle.
Vereinsnutzung (Sport)	4	4	Eine zusätzliche Halle schafft mehr Kapazität.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5	Neue Infrastruktur. Zwei separate Hallen ermöglichen eine bessere Vorbereitung (Konzertproben etc.)
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	3	Nur die neue Halle erfüllt die Empfehlung.
Ortsbauliche Setzung	1	4	<i>Der bestehende Baukörper wird verändert, der neue Baukörper (Einfachhalle) hingegen kann optimal gesetzt werden.</i>
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	4	Die Innenraumqualität der sanierten MZH wird durch die Kompromisse der Sanierung beeinflusst. Diejenige der neuen Turnhalle kann optimal geplant werden.
Betrieb und Unterhalt	1	3	Neue und alte Bausubstanz beeinflussen Unterhalt. Die zu unterhaltende Fläche wird grösser.
Erweiterbarkeit	1	2	Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten sind eingeschränkt.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	4	Sportnutzung kann in neue Halle ausweichen, die Kulturnutzung und Werkraumnutzung jedoch nicht.
Qualität (Total gewichtete Noten)		85 Punkte	

Die Gesamtkosten werden mit Fr 7'260'000 abgeschätzt.



8.2 Variante C.2: Neubau Doppelhalle, Rückbau bestehende MZH



Erläuterung

- Die bestehende Mehrzweckhalle wird zurückgebaut.
- Es wird eine neue Doppelturnhalle nach Empfehlungen des Bundesamts für Sport mit Bühnenanbau und Küche realisiert.
- In der Abbildung werden verschiedene mögliche Standorte für den Neubau der Doppelturnhalle aufgezeigt. Der Standort südlich des bestehenden Schulhauses liegt auf dem Land der Burgergemeinde und kommt deswegen eher nicht in Frage.



Bewertung Variante C.2 Neubau Doppelhalle, Rückbau bestehende MZH

Kriterium	Gewicht	Note	Bemerkung
Schulnutzung	4	4	Anforderungen der Schule werden erfüllt. Neue Haller eröffnet zusätzliche Möglichkeiten.
Vereinsnutzung (Sport)	4	5	Doppeltturnhalle ist für Vereine besser nutzbar als zwei getrennte Hallen.
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	3	Die Situation im Neubau wird verbessert. Eine parallele Nutzung (z.B. Konzertproben) neben dem Sportbetrieb ist problematisch.
Erfüllung BASPO Empfehlung	1	5	Die Empfehlungen können vollständig umgesetzt werden.
Ortsbauliche Setzung	1	5	Der neue Baukörper (Doppeltturnhalle) kann optimal gesetzt werden.
Aussenraumqualität	2	3	Die Qualität des Aussenraums wird nicht verändert.
Innenraumqualität	3	5	Die Innenraumqualität der neuen Turnhalle kann optimal geplant werden.
Betrieb und Unterhalt	1	4	Vollständig neue Bausubstanz reduziert Unterhalt. Die zu unterhaltende Fläche wird grösser.
Erweiterbarkeit	1	3	Der Rückbau der MZH eröffnet Erweiterungsmöglichkeiten für die Schule. Eine Erweiterung der Doppeltturnhalle ist hingegen eingeschränkt.
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	5	In Bauphase kann alte MZH genutzt werden.
Qualität (Total gewichtete Noten)		88 Punkte	

Die Gesamtkosten werden mit Fr 8'420'000 (+/- 20%) abgeschätzt.



9. Bestvariante

9.1 Zulässigkeit des Variantenvergleichs

Wie bereits verschiedentlich erläutert, basieren nicht alle Varianten auf derselben Ausgangslage und beinhalten somit nicht dasselbe Raumprogramm. Deshalb werden in einem ersten Schritt die Varianten mit identischer Grundlage d.h. Variante B.1 mit B.2 und Variante C.1 mit C.2 verglichen.

Anschliessend werden die Varianten mit ähnlichem Raumprogramm bzw. Baumassnahmen im ähnlichen Umfang verglichen. D.h. Variante A wird Variante A+ und anschliessend die bessere der beiden A-Varianten der besseren der B-Varianten gegenübergestellt. Ein Vergleich dieser ähnlichen Varianten muss vorsichtig interpretiert werden, ist aber zulässig.

Schwieriger wird der Vergleich mit den C-Varianten, da diese mit der zusätzlichen Halle eine wesentliche Erweiterung des Raumprogramms enthalten. Hier müssen sprichwörtlich Äpfel mit Birnen verglichen werden, ein direkter Vergleich ist nicht zulässig. Um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, wird die bessere C-Variante mit der besten der übrigen Varianten verglichen. Dieser Vergleich kann auf Grund der unterschiedlichen Ausgangslagen nicht streng mathematisch erfolgen, sondern bedarf einer politischen Diskussion. Welche die Kommission gemäss ihrer Überzeugung führt.



9.2 Vergleich der B- Varianten

	Gewicht	Sensitivität	B.1		B.2	
	gemäss Plausibilisierung	Preisdifferenz pro Note	Sanierung und Zusatzräume		Sanierung, Zusatzräume und Hallenerweiterung	
	G	S	N	P	N	P
Schulnutzung	4	7.4%	4	16	4	16
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%	2	8	3	12
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%	2	6	2	6
Erfüllung Baspo Empfehlung	1	1.9%	1	1	2	2
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%	3	3	2	2
Aussenraumqualität	2	1.9%	3	6	3	6
Innenraumqualität	3	1.9%	3	9	3	9
Betrieb und Unterhalt	1	3.7%	3	3	3	3
Erweiterbarkeit	1	5.6%	4	4	3	3
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%	2	2	2	2
Punkte Qualität		1.9%	58		61	
Kostenschätzung (+/-20%)			3'354'750.--		4'551'750.--	
Preisdifferenz			100%		136%	
Punktedifferenz			0		3	
Punkte Qualität / notwendige Punkte für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis Kosten / notwendige Kosten für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			58 3'354'750.--		77 3'545'971.--	
Rang			1		2	

Erläuterung

- _ Variante B.1 schneidet bezüglich der qualitativen Bewertung um 3 Punkte (total 58 gegenüber 61 Punkten) schlechter ab.
- _ Die Preisdifferenz zwischen den beiden Varianten beträgt 36%.
- _ Gemäss Plausibilisierung darf eine Variante welche in der Qualität um 1 Punkt besser bewertet ist um 1.9 % teurer sein um noch als gleichwertig beurteilt zu werden.
- _ Variante B.2 müsste bei gleichen Kosten mit mindestens 77 Punkten bewertet oder dürfte bei gleicher Punktzahl höchstens Fr. 3'545'971.- (rund Fr. 1'005'779.- weniger) kosten um gleich gut bewertet zu werden wie Variante B.1.
- _ **Variante B.1 schneidet in der Bewertung deutlich besser ab als Variante B.2.**



9.3 Vergleich der C- Varianten

	Gewicht	Sensitivität	C.1		C.2	
	gemäss Plausibilisierung	Preisdifferenz pro Note	Sanierung und neue Einfachhalle		Rückbau und neue Doppelhalle	
	G	S	N	P	N	P
Schulnutzung	4	7.4%	5	20	4	16
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%	4	16	5	20
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%	5	15	3	9
Erfüllung Baspo Empfehlung	1	1.9%	3	3	5	5
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%	4	4	5	5
Aussenraumqualität	2	1.9%	3	6	3	6
Innenraumqualität	3	1.9%	4	12	5	15
Betrieb und Unterhalt	1	3.7%	3	3	4	4
Erweiterbarkeit	1	5.6%	2	2	3	3
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%	4	4	5	5
Punkte Qualität		1.9%	85		88	
Kostenschätzung (+/-20%)			7'260'750.--		8'415'750.--	
Preisdifferenz			100%		116%	
Punktedifferenz			0		3	
Punkte Qualität / notwendige Punkte für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			85		93	
Kosten / notwendige Kosten für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			7'260'750.--		7'674'613.--	
Rang			1		2	

Erläuterung

- _ Variante C.1 schneidet bezüglich der qualitativen Bewertung um 3 Punkte (total 85 gegenüber 88 Punkten) schlechter ab.
- _ Die Preisdifferenz zwischen den beiden Varianten beträgt 16%.
- _ Gemäss Plausibilisierung darf eine Variante welche in der Qualität um 1 Punkt besser bewertet ist um 1.9 % teurer sein um noch als gleichwertig beurteilt zu werden.
- _ Variante C.2 müsste bei gleichen Kosten mit mindestens 93 Punkten bewertet oder dürfte bei gleicher Punktzahl höchstens Fr. 7'674'613.- (rund Fr. 740'000.- weniger) kosten um gleich gut bewertet zu werden wie Variante C.1.
- _ **Variante C.1 schneidet in der Bewertung deutlich besser ab als Variante C.2.**



9.4 Vergleich der A- Varianten

	Gewicht	Sensitivität	A		A+	
	gemäss Plausibilisierung	Preisdifferenz pro Note	Erhaltung heutige Situation		Erhaltung heutige Situation	
	G	S	N	P	N	P
Schulnutzung	4	7.4%	0	0	3	12
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%	1	4	1	4
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%	1	3	1	3
Erfüllung Baspo Empfehlung	1	1.9%	1	1	1	1
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%	5	5	4	4
Aussenraumqualität	2	1.9%	3	6	3	6
Innenraumqualität	3	1.9%	1	3	1	3
Betrieb und Unterhalt	1	3.7%	2	2	2	2
Erweiterbarkeit	1	5.6%	5	5	4	4
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%	2	2	2	2
Punkte Qualität		1.9%	31		41	
Kostenschätzung (+/-20%)			2'520'000.--		3'000'000.--	
Preisdifferenz			100%		119%	
Punktendifferenz						
Punkte Qualität / notwendige Punkte für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			31		41	
Kosten / notwendige Kosten für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			2'520'000.--		2'998'800.--	
Rang			2		1	

Erläuterung

- Variante A schneidet bezüglich der qualitativen Bewertung um 10 Punkte (total 31 gegenüber 41 Punkten) schlechter ab.
- Die Preisdifferenz zwischen den beiden Varianten beträgt 19%.
- Gemäss Plausibilisierung darf eine Variante welche in der Qualität um 1 Punkt besser bewertet ist um 1.9 % teurer sein um noch als gleichwertig beurteilt zu werden.
- Die beiden Varianten A und A+ sind als gleichwertig bewertet. Die höheren Kosten von Variante A+ (rund Fr. 480'000.-) sind durch die bessere Bewertung der Qualität gerechtfertigt.
- **Die beiden Varianten sind gemäss Bewertung gleichwertig. Da aber nur Variante A+ die minimalen Anforderungen der Schule erfüllt, ist Variante A+ besser.**



9.5 Vergleich der besseren A- mit der besseren B-Variante

	Gewicht	Sensitivität	A+		B.1	
	gemäss Plausibilisierung	Preisdifferenz pro Note	Erhaltung heutige Situation		Sanierung und Zusatzräume	
	G	S	N	P	N	P
Schulnutzung	4	7.4%	3	12	4	16
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%	1	4	2	8
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%	1	3	2	6
Erfüllung Baspo Empfehlung	1	1.9%	1	1	1	1
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%	4	4	3	3
Aussenraumqualität	2	1.9%	3	6	3	6
Innenraumqualität	3	1.9%	1	3	3	9
Betrieb und Unterhalt	1	3.7%	2	2	3	3
Erweiterbarkeit	1	5.6%	4	4	4	4
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%	2	2	2	2
Punkte Qualität		1.9%	41		58	
Kostenschätzung (+/-20%)			3'000'000.--		3'354'750.--	
Preisdifferenz			100%		112%	
Punktedifferenz			0		17	
Punkte Qualität / notwendige Punkte für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			47		58	
Kosten / notwendige Kosten für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			2'031'000.--		3'354'750.--	
Rang			2		1	

Erläuterung

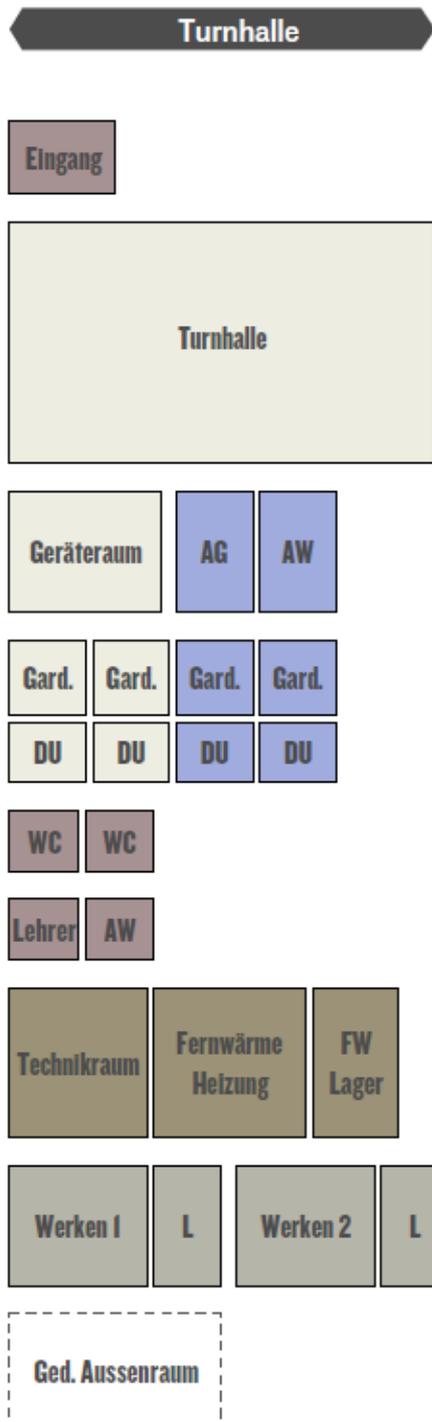
- _ Variante A+ schneidet bezüglich der qualitativen Bewertung um 17 Punkte (total 41 gegenüber 58 Punkten) schlechter ab.
- _ Die Preisdifferenz zwischen den beiden Varianten beträgt 12%.
- _ Gemäss Plausibilisierung darf eine Variante welche in der Qualität um 1 Punkt besser bewertet ist um 1.9 % teurer sein um noch als gleichwertig beurteilt zu werden.
- _ Variante A.1 dürfte bei gleicher Bewertung der Qualität maximal Fr. 2'031'000.- (rund Fr. 970'000.- weniger) kosten um gleich gut bewertet zu werden wie Variante B.1.
- _ **Die beiden Varianten basieren auf ähnlichen Anforderungen. Das Raumprogramm der Variante B.1 ist umfangreicher, deshalb ist der direkte Vergleich nur bedingt zulässig.**
- _ **Im direkten Vergleich schneidet die Variante B.1 deutlich besser ab als Variante A+.**



9.6 Vergleich Variante B.1 mit C.1

Vergleich Raumprogramm

Die beiden Varianten basieren auf unterschiedlichen Anforderungen. Das Raumprogramm der Variante C.1 ist wesentlich umfangreicher und beinhaltet eine zweite Turnhalle. Nachfolgend ist der Unterschied verdeutlicht. Folgende Räume sind in C.1 zusätzlich zu B.1 enthalten:





Bewertung:

Auf Grund der unterschiedlichen Raumprogramme ist ein direkter Vergleich der beiden Varianten B.1 und C.1 unzulässig. Der nachfolgende Vergleich soll vor allem die qualitativen Unterschiede (auch im Vergleich zu den übrigen Varianten) aufzeigen:

	Gewicht	Sensitivität	B.1		C.1	
	gemäss Plausibilisierung	Preisdifferenz pro Note	Sanierung und Zusatzräume		Sanierung und neue Einfachhalle	
	G	S	N	P	N	P
Schulnutzung	4	7.4%	4	16	5	20
Vereinsnutzung (Sport)	4	7.4%	2	8	4	16
öffentliche Nutzung (Kultur, Gemeinde, etc.)	3	5.6%	2	6	5	15
Erfüllung Baspo Empfehlung	1	1.9%	1	1	3	3
Ortsbauliche Setzung	1	1.9%	3	3	4	4
Aussenraumqualität	2	1.9%	3	6	3	6
Innenraumqualität	3	1.9%	3	9	4	12
Betrieb und Unterhalt	1	3.7%	3	3	3	3
Erweiterbarkeit	1	5.6%	4	4	2	2
Ablauf und Betrieb in der Bauphase	1	1.9%	2	2	4	4
Punkte Qualität		1.9%	58		85	
Kostenschätzung (+/-20%)			3'354'750.--		7'260'750.--	
Preisdifferenz			100%		216%	
Punktendifferenz			0		0	
Punkte Qualität / notwendige Punkte für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis			58		119	
Kosten / notwendige Kosten für Gleichwertigkeit (1 P=1.9% Preis)			3'354'750.--		5'075'737.--	
Rang			1		2	

Erläuterung

- _ Variante B.1 schneidet bezüglich der qualitativen Bewertung um 27 Punkte (total 58 gegenüber 85 Punkten) schlechter ab.
- _ Die Preisdifferenz zwischen den beiden Varianten beträgt 116%.
- _ Gemäss Plausibilisierung darf eine Variante welche in der Qualität um 1 Punkt besser bewertet ist um 1.9 % teurer sein um noch als gleichwertig beurteilt zu werden.
- _ Variante C.1 dürfte bei gleicher Bewertung der Qualität höchstens Fr. 5'075'737.- (rund Fr. 2'185'000.- weniger) kosten um gleich gut bewertet zu werden wie Variante B.1. Variante C.1 beinhaltet aber auch eine zusätzlichen Halle (Kosten rund Fr. 3'500'000.-).
- _ **Die beiden Varianten basieren auf unterschiedlichen Anforderungen. Das Raumprogramm der Variante C.1 ist wesentlich umfangreicher und beinhaltet eine zweite Turnhalle. Ein direkter Vergleich ist eigentlich nicht zulässig.**
- _ **Ob die Variante B.1 oder C.1 als Bestvariante bestimmt wird, hängt davon ab, ob die Gemeinde eine weitere Halle zu Gunsten des Dorf- und Vereinsleben erstellen will.**



9.7 Bestvariante

Die Bewertung zeigt, dass die Variante B.1 d.h. eine Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle mit Zusatzräumen die beste Lösung aller Varianten ohne eine Erweiterung der Hallenkapazität ist. Diese Variante ist aus der Sicht der Schule ausreichend und bringt Mehrnutzen für die Vereine. Das wesentliche Problem der fehlenden Kapazität und der Nutzungskonflikte kann aber nicht gelöst werden. Der Auftrag der NSK MZH ist es, eine Lösung für die fehlenden Kapazitäten für die Vereine zu finden. Die Dringlichkeit dieses Problems wurde im 1. Bericht (Handlungsbedarf) an den Gemeinderat dargelegt. Darin ist auch die Nachfrage nach einer zusätzlichen Halle belegt (siehe 1. Bericht, Anhang 4).

Von den Lösungen mit einer weiteren Halle schneidet die Variante C.1 d.h. die Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle mit einer zusätzlichen Einfachturnhalle am besten ab. Mit dieser Variante kann die nötige Kapazität für die Vereine geschaffen werden.

Aus Sicht der Kommission sollte eine weitere Halle gebaut werden, um die nötige Kapazität vor allem für die jungen Riegen zu schaffen und die Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Die Kompetenz für offizielle Gespräche mit den Nachbargemeinden liegt beim Gemeinderat. Aus den Medien und Gesprächen mit Vereinsvertretern aus den umliegenden Gemeinden wird jedoch klar, dass Ausweichmöglichkeiten für Oberbipper Vereine in Hallen der Nachbargemeinden sehr beschränkt vorhanden sind. Wiedlisbach baut (von der Gemeindeversammlung beschlossen) eine neue Doppeltturnhalle als Ersatz für die alte Doppelhalle. Somit ergibt es in Wiedlisbach keine mehr Kapazität. Die Halle wird durch Wiedlisbacher Vereine ausgelastet. Auch in Attiswil ist die Halle voll. Dort wird über eine Erweiterung der Halle diskutiert. Auch in Niederbipp und den übrigen Gemeinden in der Region scheint es keine freien Hallenplätze zu geben. Auch wenn vereinzelt freie Hallenplätze gefunden würden, wäre das Problem für die Oberbipper Vereine nur in einem sehr beschränkten Rahmen und nur auf Zeit gelöst.

9.8 Begründung Bestvariante

Die NSK MZH empfiehlt die Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle sowie den Bau einer zusätzlichen Einfachturnhalle (Variante C.1) aus folgenden Gründen als Bestvariante:

- **Nur eine zusätzliche Halle kann das nachgewiesene Kapazitätsproblem nachhaltig lösen. Dadurch werden die Oberbipper Vereine und vor allem deren Jugendangebot gestärkt.**
- **Ein Ausweichen der Vereine in andere Gemeinden ist nicht oder nur in sehr beschränktem Mass möglich. Das Kapazitätsproblem soll im Dorf gelöst werden.**
- **Die bestehende Mehrzweckhalle muss dringend saniert werden. Die NSK vertritt die Auffassung, dass die Gemeinde proaktiv und zukunftsgerichtet handeln soll.**
- **Die Sanierung der Mehrzweckhalle und der Neubau einer zusätzlichen Einfachsporthalle (Variante C.1) bringt der Gemeinde am meisten Nutzen.**



- **Oberbipp ist eine Gemeinde mit Potenzial (Baulandreserven, Entwicklungsschwerpunkt Kanton Bern). Dieser Entwicklung soll mit einer zukunftsgerichteten Lösung Rechnung getragen werden.**
- **Das lebendige Vereins- und Dorfleben schafft Lebensqualität und ist ein Standortvorteil von Oberbipp. Damit das Vereinsleben im Dorf bleibt, soll die nötige Infrastruktur bereitgestellt werden.**
- **Starke Dorfvereine fördern und integrieren die Jugend im Dorf. Dank der guten Integration sind in Oberbipp Probleme mit Jugendlichen selten.**
- **Eine gute Infrastruktur bildet die Grundlage für erfolgreiche Vereine. Der Aufstieg des IHC DOWN SHAKERS ist ein gutes Beispiel dafür.**
- **Der Neubau einer Turnhalle bringt weitere Vorteile. So kann auch während der Sanierung der Mehrzweckhalle in der neuen Halle geturnt werden. Die Sanierung der Heizung bzw. eine allfällige Zusammenarbeit mit der Burgergemeinde (Holzschnitzelheizung) ist einfacher möglich. Zudem verfügt die Gemeinde bereits über das notwendige Land für die Erweiterung.**
- **Subventionen aus dem Sportfonds werden nur für Neubauten (für Vereinssport) gesprochen. D.h. für die neue Turnhalle können Subventionen beantragt werden (ca. Fr. 300'000.-).**



10. Kosten

10.1 Ohnehinkosten

10.1.1 Sanierung der Mehrzweckhalle, Sanierung Werkräume

Die Gemeinde muss die Mehrweckhalle sanieren und das Sicherheitsdefizit bei den Werkräumen lösen. Die Option keine Massnahmen zu ergreifen steht nicht zur Diskussion. Die minimal sinnvollen Massnahmen im Rahmen der Variante B.1 stellen Ohnehinkosten dar.

TOTAL Variante B.1 (auf tausend gerundet) Fr. 3'355'000

10.2 Gesamtkosten Bestvariante

Die Gesamtkosten der Bestvariante werden mit Fr. 7'260'000 geschätzt.

Die „Ohnehinkosten“ aus den Grundkosten betragen Fr. 3'355'000. Die Mehrkosten für die Bestvariante gegenüber den „Ohnehinkosten“ beträgt dementsprechend ca. Fr. 3'900'000.-.

10.3 Kostengenauigkeit

Die Kosten der Bestvariante von Fr. 7'260'000 basieren auf den heute bekannten Kriterien und Rahmenbedingungen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens können diese Kosten als Maximalbetrag für das Gesamtprojekt definiert werden. Bei der Weiterentwicklung wird dann diese Kostenvorgabe laufend geprüft und das Projekt allenfalls angepasst. Dieses Verfahren nennt man Bearbeitung des Projektes nach „design to cost“.

Zu beachten ist, dass der Baugrund ein erhebliches Risiko beinhaltet. Die Kosten dazu können erst mit dem effektiven Projekt erfasst werden.

10.4 Auswirkungen der Kosten auf das Budget

Die Kapitalkosten werden sich in den kommenden Jahren in der Erfolgsrechnung wie folgt zu Buche schlagen (Basis Bericht 1 Kapitel 9):

Belastung laufende Rechnung:

Ohnehin anfallende Kosten (Variante B.1)	Fr./Jahr	201'000
zusätzliche Kosten für weitere Halle	Fr./Jahr	273'000

Total Variante C.1 Fr./Jahr 474'000

Die Betriebs- und Unterhaltskosten sind nur für den Bereich zusätzliche Kosten für neue Halle aufgerechnet, da die Kosten für die bestehende Halle bereits in der Erfolgsrechnung enthalten sind.



11. Weiteres Vorgehen

Siehe auch Vorgehens- und Terminplanung im Anhang 5

11.1 Variantenentscheid Bestvariante

Damit die nächsten Planungsschritte ausgelöst werden können, ist es notwendig, dass ein Entscheid über die Bestvariante gefällt wird. Auf Basis dieses Entscheides wird dann das Projekt weiter entwickelt.

Das laufende Verfahren hat gezeigt, dass es den Schritt 3 die Vertiefung der Bestvariante mittels einer Machbarkeitsstudie nicht braucht. Das Variantenstudium hat die Machbarkeit genügend belegt. Wir empfehlen auf den vorhandenen Grundlagen einen Studienauftrag für die Ermittlung des besten Projekts und für die Bestimmung der geeigneten Planer durchzuführen.

11.2 Qualitätsverfahren zur Bestimmung eines Projektes

Die vorliegende Machbarkeitsstudie gemäss Anhang 3 stellt einen Lösungsansatz dar.

Ein Qualitätsverfahren soll sicherstellen, dass bezüglich Nutzung, aber auch von der städtebaulichen und architektonischen Betrachtung her, ein wirtschaftlich möglichst optimales Projekt entwickelt und umgesetzt wird. Dies wird durch einen Projektwettbewerb oder einen Studienauftrag sichergestellt. Beide Vorgehensweisen sind in Bezug auf Kosten und zeitlicher Umsetzung in etwa vergleichbar. Aus unserer Erfahrung ist in diesem Projekt ein Studienauftrag sinnvoller, weil die Gemeinde als Bauherrin von Anfang an in die Planung einbezogen ist und so ihre Anliegen besser einbringen kann.

11.3 Projekt- und Kreditgenehmigung

Auf Basis eines konkreten Projektes mit entsprechender Kostengenauigkeit, soll frühestens an der Gemeindeversammlung vom Mai / Juni 2018 die Projekt- und Kreditgenehmigung erfolgen (siehe Anhang 5, Terminplan).

11.4 Möglicher Bezugstermin

Gemäss diesem Vorgehen ist ein Bezug der sanierten bzw. neuen Halle ab Sommer 2020 möglich.



11.5 Verfahrenskosten Qualitätsverfahren

Das Qualitätsverfahren soll die neuen Gebäude G und M sowie die Umgebung enthalten. Die Kosten für dieses Verfahren sind wie folgt zu veranschlagen:

Leiten des Verfahrens	Fr.	40'000
Entschädigung Jury (3 Mitglieder Fachjury à 4½ Jurytage inkl. Spesen)	Fr.	35'000
Entschädigung Teilnehmende (4 Teams à Fr. 20'000)	Fr.	80'000
Honorar Kostenplaner	Fr.	8'000
Vorabklärungen Baugrund	Fr.	6'000
Vorabklärungen Gebäudeschadstoffe	Fr.	4'000
Modell (inkl. Kosten Vermessungsdaten)	Fr.	12'000
Honorar für Aufbereitung Projekt bis zur Projekt- und Kreditgenehmigung	Fr.	100'000
Gemeindeinterne Kosten	Fr.	5'000
Kosten für Kommunikation	Fr.	5'000
Reserve	Fr.	5'000
TOTAL	Fr.	300'000



12. Antrag an den Gemeinderat

Die NSK MZH beantragt dem Gemeinderat:

- f) Die Kenntnisnahme des vorliegenden 2. Berichts an den Gemeinderat.
- g) Die Variante C.1 ist gemäss vorliegendem Bericht die Bestvariante.
- h) Die Durchführung eines Studienauftrags für die Ermittlung des besten Projekts mit einer hohen Kostensicherheit und die Beschaffung des geeigneten Planerteams.
- i) Für das weitere Vorgehen, auf der Basis der vorliegenden Bestvariante, wird rasch möglichst der Gemeindeversammlung ein Kredit von Fr. 300'000.-- beantragt. Darin sind alle Kosten bis zur Projekt- und Kreditgenehmigung enthalten.
- j) Die Kompetenz, frühzeitig vor der Gemeindeversammlung eine Informationsveranstaltung durchzuführen und die Oberbipper Bevölkerung über den Stand des Projekts und das weitere Vorgehen zu informieren.



Anhang 1: Auszug Protokoll Gemeinderatsitzung vom 19.09.2016

Sitzung des **Gemeinderates Oberbipp** von Montag, 19. September 2016, 19.00 Uhr, im Gemeindehaus, Sitzungszimmer Gemeinderat und Vereinslokal

Protokollauszug (Protokoll noch nicht genehmigt)

277 Sanierung/Neubau Mehrzweckhalle

Die gemeinsame Besprechung mit der nichtständigen Kommission wurde von Kontextplan protokolliert (vgl. Protokoll Kontextplan vom 19.09.2016 in den Unterlagen der nichtständigen Kommission Mehrzweckhalle).

Im Anschluss hat der Gemeinderat (ohne Teilnahme NSK MZH) folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Kenntnisnahme Bericht
Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.
- b) Entscheid Anträge der NSK

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH die Variante Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau) mit geschätzten Kosten von CHF 7 Mio. weiterzuverfolgen: Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass im aktuellen Zeitpunkt noch alle Varianten weiterverfolgt werden sollen. Der Gedanke soll weiterverfolgt werden, in Oberbipp Kapazitäten für die Schule und die jungen Riegen zu haben und Erwachsenen-Riegen in umliegenden Gemeinden unterzubringen.

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH mit der Weiterbearbeitung gemäss Schritt 2 (Vorgehen gemäss Kapitel 1.3):

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Anmerkungen i.O.

Der Gemeinderat beauftragt die NSK MZH im Rahmen eines Infobulletins die Bevölkerung von Oberbipp über den aktuellen Stand der Abklärungen zu informieren: Der Gemeinderat ist mit dem Vorgehen einverstanden. Die Basis für das Bulletin soll der Bericht von Kontextplan sein. Der Gemeinderat möchte das Infobulletin vorab gegenlesen und genehmigen.

Für das Protokoll

Adrian Obi
Gemeindeschreiber



Anhang 2: Auszug Gemeindebulletin Nr. 84 (11.2016)



Gemeinde Oberbipp

Bulletin und Einladung zur Versammlung der Einwohnergemeinde

www.oberbipp.ch

AUS DEM GEMEINDERAT

Seither hat der Gemeinderat mehrmals mit den Investoren nachverhandelt und nach neuen Lösungsansätzen gesucht. Dabei wurde klar, dass die Gemeinde das Projekt finanziell unterstützen muss. Eine Möglichkeit besteht darin, dass die Gemeinde eine Erschliessung für die Parzelle erstellt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass eine Überbauung und Erschliessung des südlichen, und im Besitz der Gemeinde verbleibenden Teils der Parzelle, jederzeit und ohne Dienstbarkeitsverträge möglich ist. Gleichzeitig können Anliegen der Anwohnerschaft besser einbezogen werden. Die Gemeinde erstellt dazu eine Kostenschätzung. Das Projekt wird vom neuen Gemeinderat in der neuen Legislatur weitergeführt werden. Der genaue Zeitplan ist noch mit den Investoren zu definieren.

Zukunft Mehrzweckhalle

Seit Jahren beschäftigt unser Dorf die Zukunft unserer Mehrzweckhalle. Einerseits weist sie bauliche und sicherheitstechnische Mängel auf, welche einer zunehmend dringlichen Sanierung bedürfen. Andererseits sind die Bedürfnisse der Schule nicht in allen Teilen und die der Vereine nur teilweise abgedeckt. Nach der Ablehnung der Sanierungsvorlage der bestehenden MZH durch die Stimmbevölkerung, hat der Gemeinderat die nichtständige Kommission Mehrzweckhalle (NSK MZH) eingesetzt mit dem Ziel, die Bedürfnisse zu klären und dem Gemeinderat das weitere Vorgehen vorzuschlagen. In der NSK MZH sind Schule, Vereine und Politik vertreten.

In einer ersten Phase hat die NSK MZH die Bedürfnisse aller Nutzenden aufgenommen, abgeklärt, wie diese Bedürfnisse abgedeckt werden können und welche finanziellen Konsequenzen sich in etwa daraus ergeben. Dabei wurde sie vom externen Büro Kontextplan AG aus Solothurn unterstützt. Das Büro ist spezialisiert auf die Erarbeitung von Problemlösungen im öffentlichrechtlichen Raum (Politik, Finanzen, Bevölkerung, Bauen und Submissionsrecht). Aus dieser Zusammenarbeit resultiert ein umfassender Bericht (Handlungsbedarf).

Bedürfnisse

- Allgemein:
 - Sanierung von Gebäudehülle und Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Elektro)
 - Erneuerung Mobiliar
 - Sanierung von Küche und Bühne
 - hindernisfreier / behindertengerechter Zugang für Personen mit Handicap
- Schule:
 - sicherheitstechnische Sanierung der Turnhalle
 - Vergrößerung Geräteraum und Trennung Außen/Innenräume
 - Sanierung und Verbesserung (Vergrößerung) der vorhandenen Werkräume
 - mehr gedeckter Pausenplatz



Für Rückfragen oder Anmerkungen aus der Bevölkerung steht Kommissionspräsident Erich Frieden (Tel.: 032 636 21 35 / Email: erich.frieden@solnet.ch) zur Verfügung.



AUS DEM GEMEINDERAT

- Vereine:
- Zusätzliche Garderoben
 - Hallengrösse entsprechend den geltenden BASPO Empfehlungen
 - mehr Hallenkapazität

Neben den Vereinen nutzt auch die Gemeinde die Mehrzweckhalle für verschiedene Anlässe.

Aus Sicht der Schule genügt also eine Sanierung mit einem „sanften“ Ausbau der bestehenden Anlage. Die heutige Hallenkapazität reicht für die Schule aus.

Die Vereine haben jedoch den Bedarf einer Kapazitätserhöhung und Qualitätssteigerung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Frage was dies der Gemeinde Wert sein soll, hat sich die NSK MZH intensiv auseinandergesetzt. Sie hat sich im Wesentlichen folgende Überlegungen dazu gemacht:

Die Gemeinde verfügt über ein überdurchschnittlich gesundes Vereinsleben, welches einen erheblichen Beitrag zur Gemeindekultur leistet und eine wichtige Standortqualität darstellt.

Die Vereine investieren viel in die Kinder- und Jugendförderung, welche mithilfe unseren Kindern und Jugendlichen „Struktur“ zu geben und ihnen ermöglicht, sich in einer Gemeinschaft einzuordnen und einzugeben. Dies ist die bestmögliche Jugendarbeit, die eine Gemeinde fördern kann.

Verschiedene sportliche Aktivitäten finden in anderen Gemeinden statt oder wurden infolge Platzmangels gar nicht angeboten.

Die Inline-Hockeyaner haben zwar ein Aussenfeld, jedoch fehlen jegliche zusätzliche Infrastruktur und die Möglichkeit, im Winter auch Hallentraining anzubieten.

Lösungsansätze

Die Kommission hat drei generelle Lösungsansätze aufgezeigt:

- Reine Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle
- Sanierung mit punktuelltem Ausbau der bestehenden Anlage
- Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau)

Die Kommission ist der Überzeugung, dass in Anbetracht der heutigen Situation und der zukünftigen Entwicklung nur der Lösungsansatz Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau) nachhaltig die vorhandenen Probleme löst und der Gemeinde einen Mehrwert bringt.

Wie geht es weiter?

Der Gemeinderat nahm den Bericht an der Sitzung vom 19. September zur Kenntnis und hat diesen mit der Kommission diskutiert. Nach eingehender Beratung hat der Gemeinderat die Kommission beauftragt den Lösungsansatz Neubau und Sanierung (oder Abbruch und Neubau) weiterzuverfolgen.

6





Gemeinde Oberbipp

Bulletin und Einladung zur Versammlung der Einwohnergemeinde

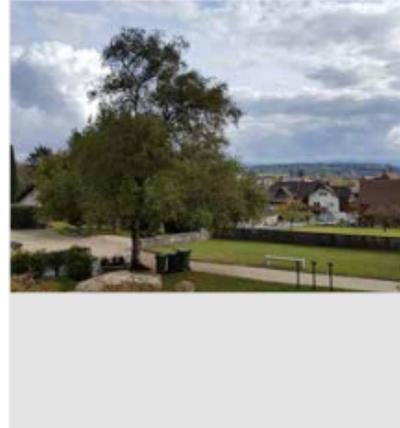
www.oberbipp.ch

AUS DEM GEMEINDERAT

Für den Gemeinderat sind aber grundsätzlich noch alle Lösungsansätze möglich. Es soll auch die Möglichkeit weiterverfolgt werden, in Oberbipp Kapazitäten für die Schule und die jungen Riegen sicher zu stellen und für die Erwachsenen-Riegen allenfalls auch Lösungen mit umliegenden Gemeinden zu suchen. Der Gemeinderat hat diesbezüglich bereits erste Gespräche geführt.

Entsprechend dem Auftrag des Gemeinderates nimmt die Kommission nun die weiteren Planungsschritte in Angriff.

Der vollständige Bericht Handlungsbedarf liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.



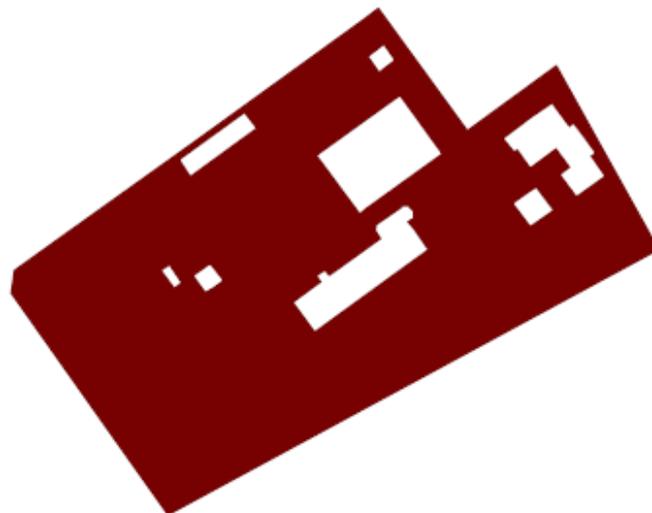


Anhang 3: Machbarkeitsstudie / Variantenfächer

HSB
HOWALD STUDDER RÖNER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19
Mattenegasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mailto:hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

PROJEKT Bildungsbauten - Turnen	BAUHERRSCHAFT Einwohnergemeinde Oberbipp	PLANER HSB-Architekten			
INHALT Titelbild	PHASE Machbarkeitsstudie	PROJEKTNUMMER 37.010	INDEX 23.01.2017	MASSTAB 1-2'000	PLANFORMAT A4 hoch





HSB

HOWALD STUOER BONER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 621 19 19
Mattenpasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
ma@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Schwarzplan

MASSSTAB
1-10'000





HSB

HOWALD STUDER BONER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19
Mattenpasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Analyse - Verdichtungspotenzial

MASSSTAB
1:2'000





HSB

HOWALD STUDDER BONER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19
Mattenpasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Planungsperimeter

MASSSTAB
1:2'000





HSB

HOWALD STUDDER BONER
ARCHITEKTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 621 19 19
Mattenpasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE B.2

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Sanierung und Erweiterung

MASSSTAB
1-2'000





HSB

HOWALD STUDER BÖNER
ARCHITEKTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 621 19 19
Mattenstrasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE C1 EINFACHTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Neubau Turnhalle

MASSSTAB
1:2'000





HSB

HOWALD STUDER BONER
ARCHITEKTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 621 19 19
Mattenstrasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE C2 DOPPELTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Neubau Doppelturnhalle

MASSSTAB
1:2'000





HSB

HOWALD STUDER BONER
ARCHITEKTEN GMBH

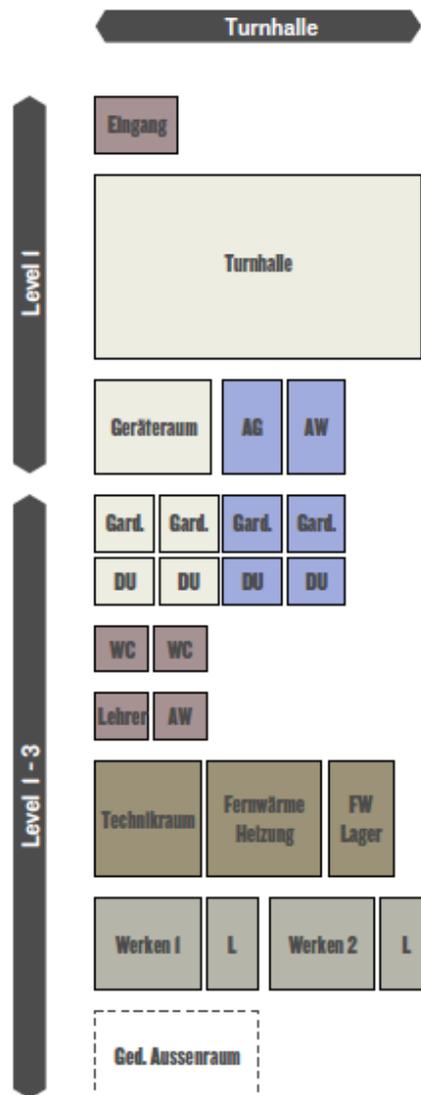
Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 16 10
Mattengasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE C1 EINFACHTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Raumprogramm I

MASSSTAB
1:550





HSB

HOWALD STUDER BONER
ARCHITEKTEN GMBH

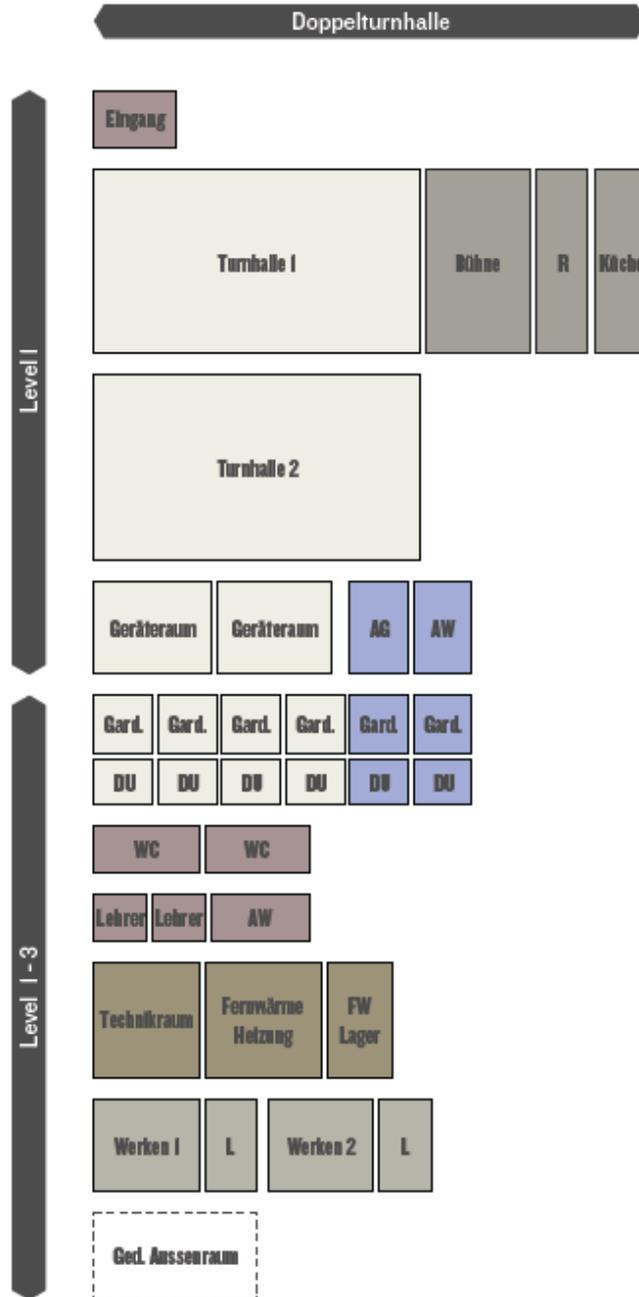
Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 621 19 19
Mattenstrasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mailto:hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE C2 DOPPELTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Raumprogramm 2

MASSSTAB
1-550





HSB

HOWALD STUDER BONER
ARCHITECTEN GMBH

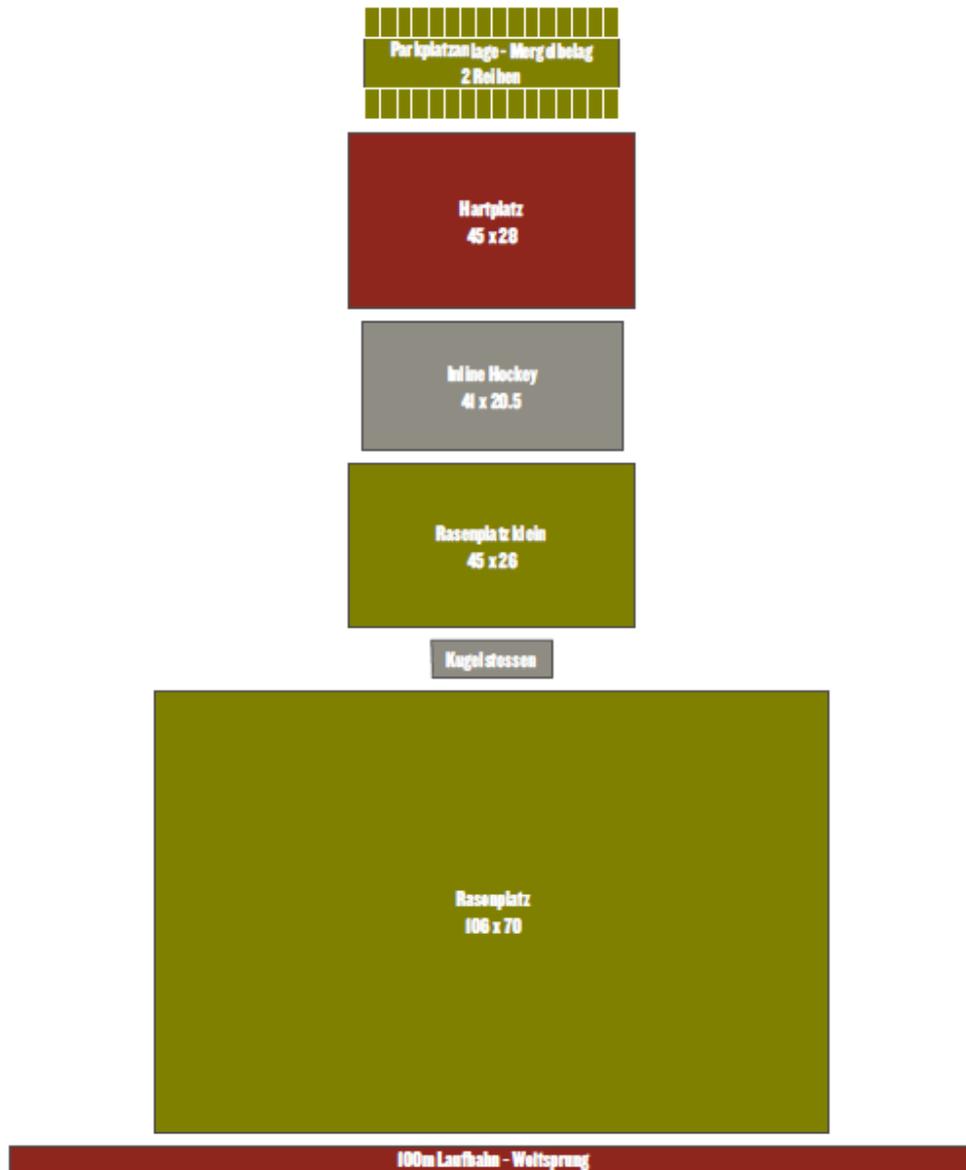
Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19
Mattengasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

VARIANTE UMGEBUNG

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

INHALT
Raumprogramm 3 - Umgebung

MASSSTAB
1:1000





HSB

HOWALD STUDDER BÖNER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19
Matteneggasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mailto:hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

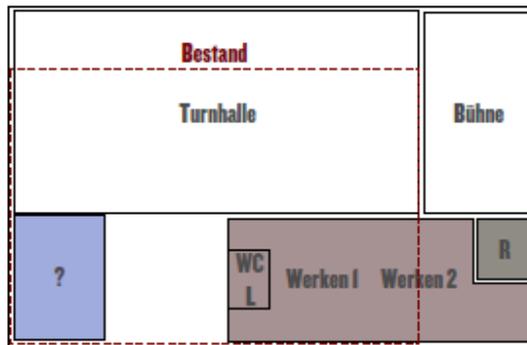
VARIANTE B.2 / GLB

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

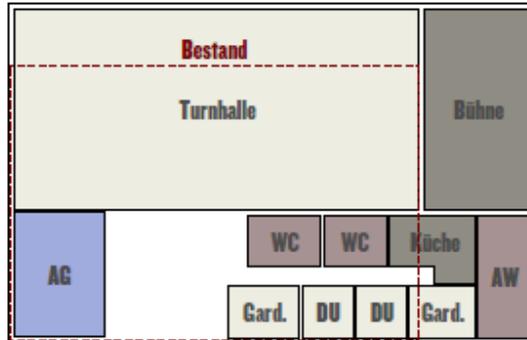
INHALT
Schemapläne

MASSSTAB
1:500

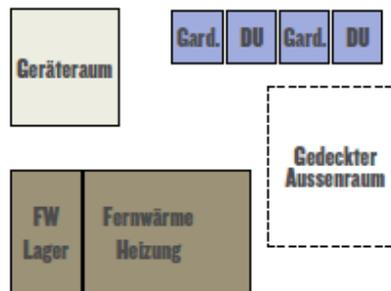
Obergeschoss



Erdgeschoss



Fehlt gemäss Raumprogramm





HSB

HOWALD STUDDER BÖNER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 10 10
Mattenegasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mailto:hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

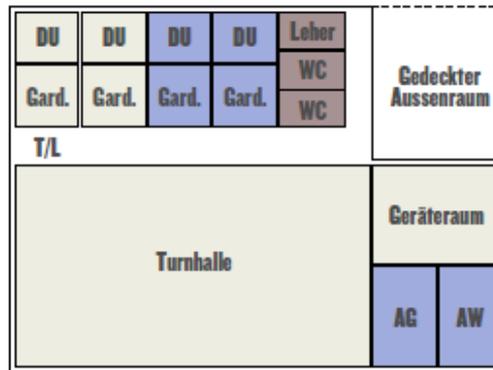
VARIANTE C1 EINFACHTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

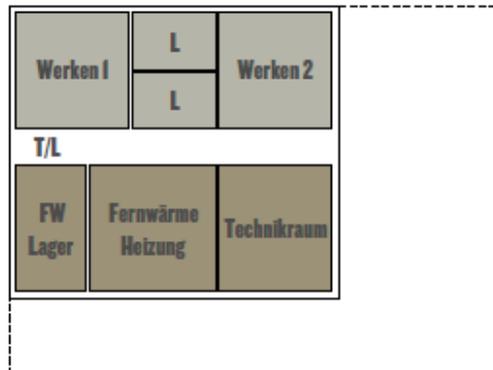
INHALT
Schemapläne

MASSTAB
1-500

Erdgeschoss



Untergeschoss





HSB

HOWALD STUDER BÖNER
ARCHITECTEN GMBH

Bielstrasse 10B
4500 Solothurn
T 032 623 10 10
Matteneggasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15
mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch

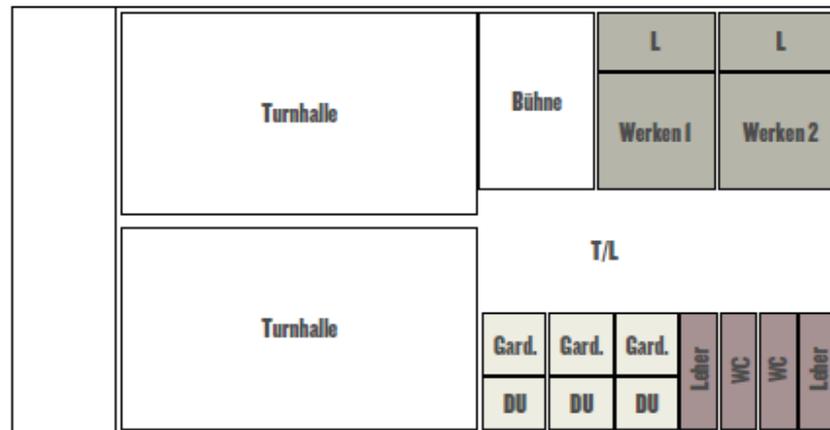
VARIANTE C2 DOPPELTURNHALLE

PROJEKT
Bildungsbauten - Turnen

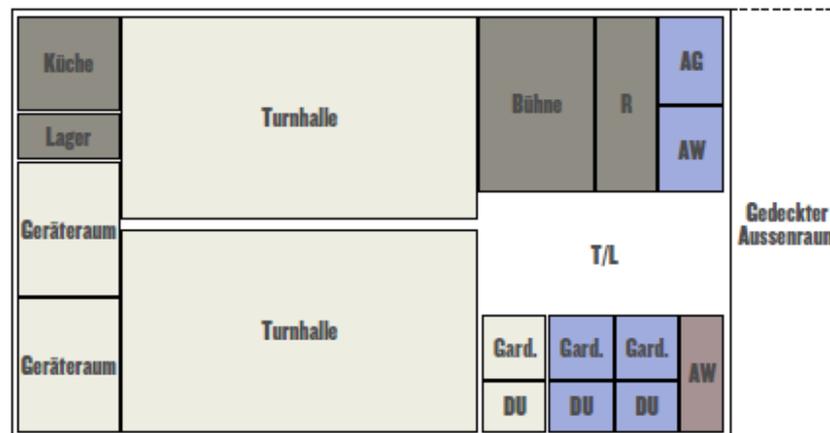
INHALT
Schemapläne

MASSSTAB
1:500

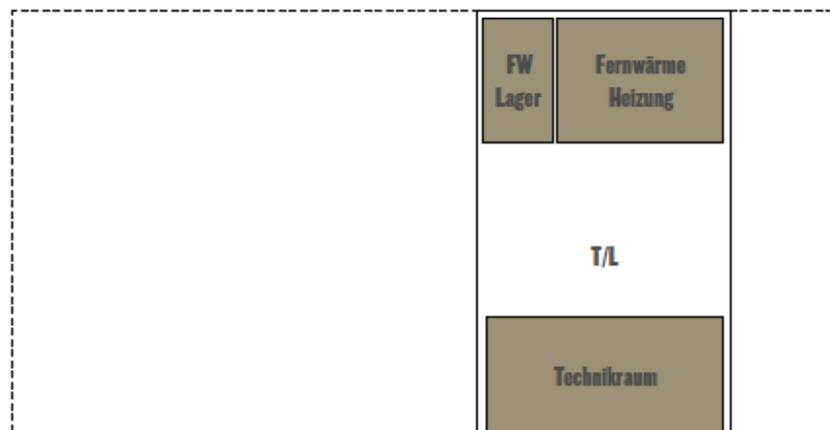
Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss





Anhang 4: Grobkostenschätzung (+/-20%)



GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Kostengenauigkeit ±20%

BKP	Bezeichnung	A	B1	B2	C1	C2
0	Grundstück	0	0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	0	150'000	150'000	250'000	550'000
	Rückbau	0	100'000	100'000	100'000	250'000
	Baugrundverbesserung	0	50'000	50'000	150'000	300'000
	Vorbereitungsarbeiten (BKP2 enthalten)	0	0	0	0	0
2	Gebäude	2'400'000	3'045'000	4'045'000	6'165'000	7'485'000
	Sanierung Bestand	2'400'000	2'400'000	2'400'000	2'400'000	0
	Neubauvolumen Turnhalle	0	0	0	3'500'000	6'000'000
	Erweiterung Turnhalle	0	0	1'000'000	0	0
	Zusatz Raumbedarf	0	645'000	645'000	765'000	1'465'000
3	Betriebseinrichtungen	0	0	0	0	0
4	Umgebung (Anpassungen in BKP2 enthalten)	0	0	0	0	0
5	Bauebenkosten (BKP2 enthalten)	0	0	0	0	0
6	Baureserven (5% - BKP 1-4)	120'000	150'750	209'750	345'750	480'750
TOTAL	Anlagekosten	2'520'000	3'354'750	4'404'750	7'260'750	8'415'750

23.01.17

Kostenberechnung

Oberbipp

Das Baugrund- und Schadstoffrisiko besteht noch

Konkretisierung: Zusatz Raumbedarf

Bezeichnung	A	B1	B2	C1	C2
Geräteraum	0	180'000	180'000	0	0
Dusche Garderobe Lehrer	0	0	0	0	0
Dusche Garderobe Inliner	0	280'000	280'000	280'000	280'000
Küche mit Lager	0	0	0	300'000	300'000
Gedeckter Aussenraum	0	65'000	65'000	65'000	65'000
Mehrpreis Bühne und Requisiten	0	0	0	0	700'000
Fernwärme / Raumbedarf	0	120'000	120'000	120'000	120'000
TOTAL	0	645'000	645'000	765'000	1'465'000

Bielstrasse 109
4500 Solothurn
T 032 623 19 19

Mattengasse 27
8005 Zürich
T 044 271 10 15

mail@hsb-architekten.ch
www.hsb-architekten.ch



Anhang 5: Vorgehens- und Terminplanung

