

Botschaftsentwurf

an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Einwohnergemeinde Zollikofen

Sanierung Mehrzweckhalle Geisshubel; Verpflichtungskredit

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Mehrzweckhalle Geisshubel wurde 1977 erbaut und auf der südwestlichen Seite erfolgte 1984 ein zweigeschossiger Anbau für zusätzliche Mannschaftsgarderoben des FC Zollikofen. Die unterteilbare Halle dient in erster Linie dem Schulturnen und dem Vereins- und Firmensport (Fussball, Handball, Volleyball). Daneben finden auch diverse Veranstaltungen statt. Grosse Anlässe mit bis zu 500 Personen sind jedoch sehr selten.

Die Mehrzweckhalle ist in Teilbereichen sanierungsbedürftig. Der Hallenboden und die Lüftungsanlage sind in einem kritischen Zustand und der Isolationsgrad der Gebäudehülle ist ungenügend. Die sicherheitsrelevanten Normen (Brandschutz, Geländer und Brüstungen, Anforderungen für den Sportbetrieb) sind teilweise nicht eingehalten. Die Mehrzweckhalle ist unterhaltsintensiv und die Energiekosten sind hoch.

Die vorliegende Teilsanierung beschränkt sich auf die Bereiche Hallenboden, Lüftung und Gebäudehülle und den dazugehörenden zwingenden und sinnvollen baulichen Anpassungen. Andere Anpassungen und Sanierungsarbeiten in den Bereichen der Garderoben, Sanitärräume und Geräteräume werden nicht ausgeführt.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt mit ... gegen ... Stimmen, dem Verpflichtungskredit von Fr. 5'094'000.00 zuzustimmen.

2. Sanierung Aussenhülle

Zustand

Die Aussenwände des Untergeschosses bestehen aus 25 bis 30 cm Beton. Der Garderobentrakt wurde mit einem zweischaligen Backsteinmauerwerk mit einer minimalen Wärmedämmung von 5 cm erstellt. Die eigentliche Halle besteht aus einer Stahlkonstruktion mit vorgehängten und verputzten Holzfaserbetonplatten. Sämtliche Aussenwandbauteile sind grundsätzlich in einem guten Zustand. Allerdings ist der Isolationsgrad unzureichend. Alle Fensterelemente sind aus Metall und weisen einen ungenügenden Isolationsgrad auf. Die innenliegende textile Beschattungsanlage ist abgenutzt und teilweise beschädigt. Die Flachdächer wurden 1994 komplett saniert und weisen bereits eine verbesserte Wärmedämmung auf.

Sanierungsmassnahmen

Im Zusammenhang mit der Heizungs- und Lüftungssanierung ist eine gleichzeitige Sanierung und Verbesserung der Gebäudehülle zwingend. Somit können die technischen Anlagen auf den geringeren Energiebedarf ausgelegt werden. Zudem sind Einsparungen bei den Energiekosten zwischen 20 und 30 % zu erwarten. Mit den geplanten Massnahmen können die betroffenen Bauteile für die nächsten 20 Jahre instand gestellt werden.

Die über Terrain liegenden Aussenwände werden mit einer Wärmedämmung von 14 cm eingepackt. Der mechanische Schutz der Fassade wird mit einer vorgehängten Metallfassade gewährleistet. Im Bereich des Untergeschosses wird eine innenliegende Wärmedämmung von ebenfalls 14 cm auf die bestehenden Aussenwände angebracht. Die Fenster werden mit zeitgemässen Elementen ersetzt.

Die Beschattung der Halle muss aus Gründen des sommerlichen Wärmeschutzes aussen angeordnet werden und besteht aus hochreissfesten Gitterstoffstoren. Die Flachdächer weisen mit einer Wärmedämmung von 10 cm eine genügende Isolation auf und sind daher von der Sanierung nicht tangiert.

3. Sanierung Haustechnik

Zustand

Auf die bestehende elektrische Hauptverteilung können die neuen haustechnischen Installationen nicht mehr angeschlossen werden. Zudem entspricht sie nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen und Ersatzteile sind kaum mehr erhältlich. Der Stromverbrauch der Hallenbeleuchtung ist sehr hoch und der Unterhalt ist mit ca. 120 Leuchtmittelwechseln pro Jahr sehr aufwändig.

Die bestehende Lüftung hat einen Aufheizbetrieb durch Umluft und lüftet während des Turnbetriebes. Der maximale Frischluftanteil genügt für maximal 200 Personen. Die Anlage besitzt keine Wärmerückgewinnung und entspricht nicht mehr dem heutigen Energiegesetz. Durch die heutigen Luftauslässe entsteht ein Zug und zudem wird die Frischluft nicht in der ganzen Halle verbreitet.

Sanierungsmassnahmen

Die elektrische Hauptverteilung und die Hallenbeleuchtung werden neu erstellt. Hingegen wird die Verteilung und Beleuchtung der Nebenanlagen im heutigen Zustand belassen. Mit einer Quelllüftung kann höchste Luftqualität im Aufenthaltsbereich erwirkt werden. Die Behaglichkeit bei Veranstaltungen von bis zu 800 Personen ist optimal, da keine Zugerscheinungen auftreten. Die Frischluft kommt von unten und wird durch die Decke wieder abgezogen. Der erforderliche Lufterersatz kann gewährleistet werden und dank der Wärmerückgewinnung sinkt der Energieverbrauch vor allem im Winter massiv. Die Boiler für die Wassererwärmung müssen erneuert werden.

4. Innenausbau

Zustand

Die Wandverkleidung im unteren Bereich der Halle besteht aus einem textilen Belag, welcher sich langsam auflöst. Der obere Bereich der Halle ist mit einer Holzverschalung versehen, welche den heutigen Brandschutzanforderungen nicht mehr genügt. Die heruntergehängte Hallendecke genügt den akustischen Anforderungen nicht mehr. Zudem muss die Decke wegen der Lüftungsinstallation und dem Leuchtenersatz demontiert werden. Der Hallenboden weist Ablösungen und Risse in grossem Masse auf, so dass keine Instandsetzung mehr möglich ist.

Sanierungsmassnahmen

Die gesamte Wandverkleidung wird nach den heutigen Sicherheits- und Akustikvorschriften ersetzt. Die Hallendecke soll neu offen gehalten werden. Damit erübrigt sich der Ersatz der heruntergehängten Decke. Der Hallenboden wird komplett neu aufgebaut und ermöglicht nach wie vor Mehrzwecknutzungen. Die Küche wird modernisiert und den heutigen Anforderungen angepasst.

Sicherheit

Sämtliche Geländer- und Brüstungshöhen müssen auf die geforderte Höhe von 1,00 m angepasst werden. Im Treppenhaus ist eine Brandabschnittsbildung mit Türen nötig. Die Notbeleuchtung muss angepasst werden. Damit die Behindertengängigkeit gewährleistet werden kann, ist der Einbau eines Treppenliftes zwingend.

5. Finanzielles

Kostenschätzung

Die Kosten wurden auf Grund eines Vorprojektes durch das beauftragte Architekturbüro geschätzt ($\pm 15\%$). Für die wichtigsten Arbeitsgattungen wurden Offerten bei Unternehmungen eingeholt.

Aussenhülle	Fr. 2'047'000.00
Haustechnik	Fr. 1'722'000.00
Innensanierung	Fr. 1'135'000.00
Sicherheit	<u>Fr. 190'000.00</u>
Total	<u>Fr. 5'094'000.00</u>

Beiträge Dritter

Der kantonale Sportfonds unterstützt Sportbauten für Schulanlagen mit 10 % der Baukosten. Um eine verbindliche Zusicherung kann erst mit dem Kostenvoranschlag nachgesucht werden. Für die Sanierung der Gebäudehülle nach Gebäudeprogramm können die entsprechenden Subventionen geltend gemacht werden.

Sportfonds	Fr. 509'400.00
Sicherheit	<u>Fr. 45'600.00</u>
Total	<u>Fr. 555'000.00</u>

Folgekosten

Die Folgekosten (Abschreibungen, Zinse abzüglich Energieeinsparungen) werden in den ersten acht Jahren (Zeitraum des ausgleichenden Finanzhaushaltes) durchschnittlich etwa Fr. 415'000.00 pro Jahr betragen.

Finanzierung, Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht

Gestützt auf das Finanzplanresultat muss das Projekt nach Abzug der Subventionen grösstenteils fremdfinanziert werden. Das Finanzhaushaltgleichgewicht bleibt jedoch erhalten.

6. Pro und Contra Argumente des Gemeindeparlaments sowie Stimmenverhältnis

7. Antrag

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit ... Ja gegen ... Nein (*anwesende Ratsmitglieder: ...*) zu

b e s c h l i e s s e n :

Für die Sanierung der Mehrzweckhalle Geisshubel wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 5'094'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

Zollikofen, 25. Januar 2012

GROSSER GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Der Präsident:

Hans Peter Baumann

Der Sekretär:

Roland Gatschet