



Gemeinde Alterswil - Neubau Mehrzweckgebäude in 1715 Alterswil

MACHBARKEITSSTUDIE

1 Einleitung

1.1 Beschreibung des Projekts

1.1.1 Ausgangslage / Rückblick

Am 8. Oktober 1971 befürworteten von den 210 anwesenden Bürgerinnen und Bürger, übrigens das erste Mal, dass die Frauen an einer Gemeindeversammlung zugelassen waren, grossmehrheitlich den Bau einer Mehrzweckhalle. Der notwendige Kredit von CHF 1,3 Mio. wurde an der Gemeindeversammlung vom 17. Dezember 1971 gutgeheissen.

Mit diesem Entscheid war Alterswil nun die erste unter den "kleineren" Gemeinden im Sensebezirk, welche über ein Mehrzweckgebäude verfügte und übernahm damit eine Vorreiterrolle.

Seit über 45 Jahren bietet unsere Mehrzweckhalle wertvolle Dienste für Sport-, Vereins oder Freizeitveranstaltungen.

Im Jahre 1999 wurde ein Architekturwettbewerb für den Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes lanciert. An der Gemeindeversammlung vom 12. April 2002, mit einer Rekordbeteiligung von 413 stimmberechtigten Personen, wurde das Projekt abgelehnt. Die budgetierten Nettokosten von CHF 9,14 Mio. hätten eine Steuererhöhung mit sich gebracht.

Die erfolgreiche Nutzung der Mehrzweckhalle während den letzten bald 50 Jahren haben ihre Spuren hinterlassen. Die Gebäudehülle, die haustechnischen Anlagen und der Ausbau haben ihre Gesamtlebensdauer erreicht.

1.1.2 Ausblick

Im Jahre 2014 hat eine Arbeitsgruppe des Gemeinderats sämtliche gemeindeeigenen Bauten analysiert und dabei die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten und die notwendigen Unterhaltsarbeiten abgeklärt. Dieser Bericht erweist dem Gemeinderat wertvolle Dienste in der strategischen Planung und Budgetierung der Immobilien.

Das erste, daraus resultierende Projekt wurde mit dem Ausbau des Dachstockes im Schulhaus am 10. September 2016 erfolgreich abgeschlossen.

1.2 Ein neues Mehrzweckgebäude

1.2.1 Die Planung

Als nächstes dringliches Projekt wurde der Bau eines neuen Mehrzweckgebäudes eingestuft. Eine Planungskommission bestehend aus Vertretern des Gemeinderates, des Werkhofleiters und Verwaltungsangestellten, analysierte die Bedürfnisse und erarbeitete unter Mithilfe eines Architekten verschiedene Varianten.

Im Mitteilungsblatt Nr. 178 sowie an der Gemeindeversammlung vom 12. April 2016 wurde den Bürgerinnen und Bürgern eine erste Information über den Planungsstand abgegeben. Die positiven Rückmeldungen ermutigten den Gemeinderat, die Machbarkeitsstudie weiter zu entwickeln.

An der Informationsveranstaltung vom 21. Februar 2018 wurden die Anliegen der Sport- und Kulturvereine, sowie von weiteren interessierten Gemeinschaften entgegengenommen mit dem Ziel, diese in der weiteren Planung einer Vorstudie zu berücksichtigen. Insbesondere der Wunsch, die Sporthalle auf ein Mass für Unihockeyspiele auf dem Grossfeld zu dimensionieren, wurde intensiv geprüft.

In der Folge wurde an der Gemeindeversammlung vom 20. April 2018 eine überarbeitete Machbarkeitsstudie dargelegt sowie ein Planungskredit von CHF 250'000 unterbreitet. Dem mit dem Ziel verbundene Kredit, das Projekt "Abbruch und Neubau eines Mehrzweckgebäudes" weiter zu verfolgen und zur Abstimmungsreife für eine Gemeindeversammlung auszuarbeiten, wurde zugestimmt.

An einem weiteren Informationsanlass vom 15. Januar 2019 wurde die weiter entwickelte Machbarkeitsstudie den Vertretern von Vereinen und der Schule sowie den politischen Parteien vorgestellt.

Dabei wurde die standardisierte Doppelhalle vom Typ B von 44.00 m x 23.50 m auf 42.00 m x 26.00 m ausgedehnt. Dies ermöglicht grundsätzlich das Unihockeyspiel auf Grossfeld.

Die Studie wurde den kantonalen Amtsstellen zur Vorprüfung zugestellt. Dazu äusserte sich das kantonale "Amt für Sport" negativ zum Bauvorhaben mit der Begründung, dass eine Doppelhalle den aktuellen und zukünftigen Nutzungsanforderungen erfahrungsgemäss nicht zu genügen vermöge. Beispiele von realisierten Projekten ergaben, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis mit kaum möglichen Erweiterungsmöglichkeiten negativ bilanziert werde und zu vermeiden sei. Vielmehr sollte direkt auf den Bau einer 3-fach-Halle von 49.00 m x 28.00 m mit 8 Garderoben gesetzt werden, welche den zukünftigen Anforderungen besser gerecht wird.

Zudem meldete Ende 2018 der kantonale Unihockeyverband das Bedürfnis an, ein regionales Ausbildungszentrum einzurichten. Die dazu notwendigen 3-fach-Hallen fehlen in unserer Region.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 5. April 2019 wurde über den Kredit von CHF 14,3 Mio. abgestimmt. Die Dreifachturnhalle mit dem Nebengebäude wurde mit 262 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen angenommen. Dem Kredit wurde mit 97 % beigestimmt.

1.2.3 Standort

Das Erstellen des Mehrzweckgebäudes sieht den Rückbau der bestehenden Halle und den Neubau einer 3-fach-Sporthalle mit den notwendigen Umkleide-, Geräte- und Nebenräumen vor. Vereins- und Schulräume ergänzen das Programm.

Der notwendige Platzbedarf für Feuerwehrlokal und Werkhof wird in einem geplanten Neubau in der Arbeitszone ausgelagert und gemietet. Dadurch werden die Nutzungen klar getrennt und eine Miete ermöglicht kurzfristige Anpassungen an allfällige regionale Betriebsamkeiten.

Die aktuellen Zivilschutzräume beim Schulhaus sollen als Jugendraum sowie als Lager und Archivräume benutzt werden.

1.2.4 Projektanforderungen

Der Bauherr wünscht sich, konkrete und durchführbare Vorschläge in Bezug auf die Volumetrie, des allgemeinen Erscheinungsbildes wie auch auf die Funktionalität zu erhalten. Der Wettbewerb wird es erlauben, kreative, flexible und entwickelbare Ansätze hervorzuheben. Das Hauptthema des vorliegenden Wettbewerbs ist die Suche nach einem optimalen Gleichgewicht zwischen der Integration des Projektes in die Landschaft sowie das Areal und den architektonischen, technischen, und funktionalen Aspekte, welche den Grundsätzen der nachhaltigen Entwicklung entsprechen.

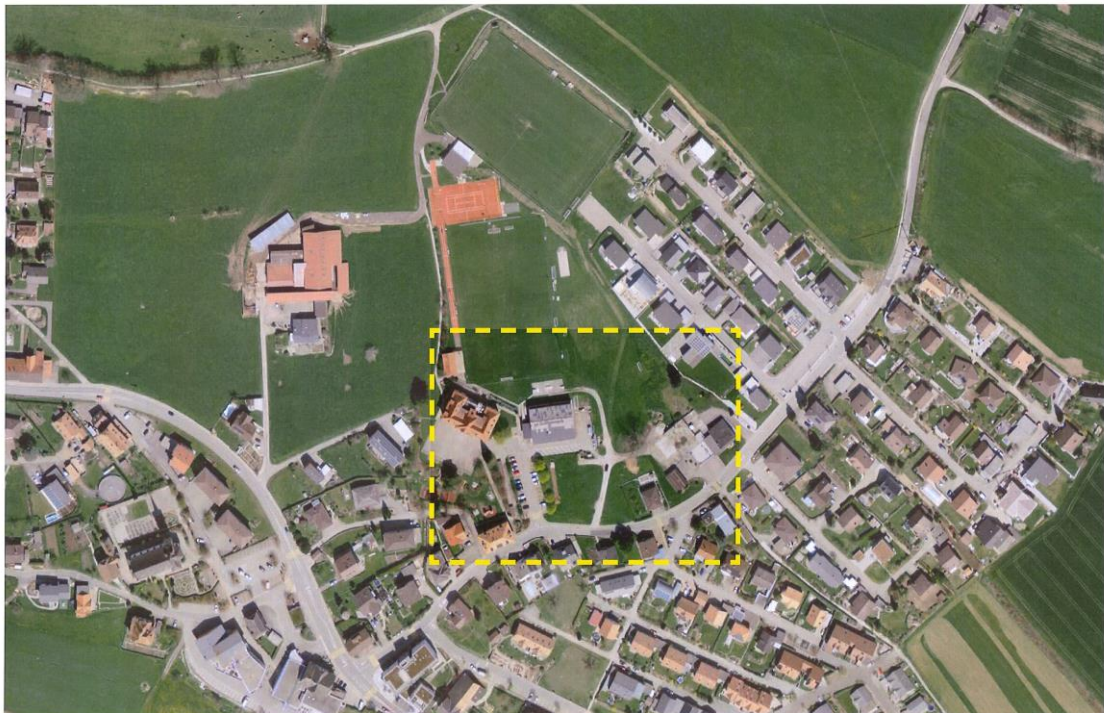
Obwohl der Bauherr keine Elemente der architektonischen Komposition vorgibt, erwartet er von den Teilnehmenden, dass sie den Standort so interpretieren, dass die Ausserräume optimiert werden und gleichzeitig die erforderliche Sicherheit für die Aussennutzungen des Schulareals gewährleistet.

Die Gesamtkosten des Projekts inkl. Abbruch des bestehenden Gebäudes und Anpassungen der Umgebung (für BKP 1 bis 5 gemäss Baukostenplan, ohne mobile Geräte sowie Hand- und Spielgeräte BKP 9) werden auf insgesamt CHF 11,9 Mio. inkl. MWST berechnet. Die Budgetpreise machen die Preisdifferenz von CHF 2,4 Mio. aus.

Die energetischen Anforderungen der Werte der Norm SIA 380/1 wurden eingehalten und entsprechen der aktuellen MINERGIE® P-Norm.

1.2.5 Ausführungsbedingung während den Bauarbeiten (Provisorien)

Während den Rohbauarbeiten der neuen Sporthalle muss der Betrieb in der bestehenden Turnhalle aufrecht erhalten bleiben. Somit wird der Benützungsunterbruch der bestehenden zur neuen Sporthalle auf ein Minimum reduziert. Zudem können die bestehenden Garderobenräume in der Zivilschutzanlage während den Bauarbeiten benutzt werden.



Wettbewerbsperimeter

4.2 Konzept Mehrzweckgebäude

4.2.1 Raumprogramm der Machbarkeitsstudie

Sport, Freizeit:

Haupteingang, Eingangshalle	227 m2
3-fach-Sporthalle	49.00 x 28.00 x 9.00 m
Geräteraum	280 m2
Bühnen-, Tisch- und Stuhllager	78 m2
Garderobe für Lehrer-Innen, Schiedsrichter; Sanitätsraum	58 m2
8 Umkleideräume mit Duschen	380 m2
Umkleideräume in Zivilschutzräumen	200 Schutzplätze
Zuschauergalerie	200 Personen
Aussen-Geräteraum	63 m2

Vereine, Schule:

Vereinslokal, Mittagstisch, unterteilbar	215 m2
Vereins- und Schulräume, Spielgruppe	380 m2
Bibliothek	76 m2
Sozial-, Sanitär- und Technik-Räume	
Verkehrsflächen	270 m2
Küche, Lager	32 m2
Sanitär- und Materialräume	107 m2
Abwart und Reinigungsraum	25 m2
Technikräume	152 m2

Aussenraum

Parkplätze mit E-Mobility-Lösung	84 Plätze
Fahrräder	115 Plätze
Garage für Rasenmäher, Grünsammelstelle	1 Platz

4.2.2 Allg. Raum-und Volumenbescrieb

Der Umkleide-, Vereins- und Schultrakt ist mit einem gemeinsamen Hauptzugang verbunden. Die vorgesehene Zivilschutzanlage ist im Erdreich angeordnet und dient als 8-teilige Garderobe. Die Hallenbenutzung ist durch einen direkten Zugang mit den Aussensportaktivitäten verbunden.

Die unterteilbaren Flächen im Erd- und Obergeschoss dienen den Vereinen und der Schule. Die notwendigen Wirtschaftsräume wurden zentral angeordnet.

Eine Aufteilung in zwei Bauvolumen ist geprägt durch die Massivbauweise (zukünftige Aufstockung muss gewährleistet sein) des Vereins- und Schultrakt und die Sporthalle in Holzbau. Die Baukörper sind optimal in die bestehende Umgebung eingebunden.

Der kantonale Unihockeyverband wird die Sporthalle als ein regionales Ausbildungszentrum einrichten. Die dazu notwendige 3-fach-Halle ist prioritär für diese Benutzung geplant.

4.3 Machbarkeitsstudie 2018-19

4.3.1 Reglementgrundlagen und Rahmenbedingungen

Gemeindereglement:

Zone von allgemeinem Interesse (ZAI)

Bauweise offen

Empfindlichkeitsstufe ES III

Geschoss Flächenziffer 1.15

Überbauungsziffer 0.35

Gesamthöhe h maximal 15.0 m (First/Attika)

Fassadenhöhe Fh maximal 12.0 m

Grenzabstand h/2 mindestens 4.0 m

Situationsplan



4.3.2 Projektbeschreibung Machbarkeitsstudie

Standort

Anfangs dem 20. Jahrhundert erhielt Alterswil ein neues Schulhaus, nachdem das bestehende «untere» Schulgebäude, welches im Jahre 1998 zur Gemeindeverwaltung umgebaut wurde, den Anforderungen des Schulunterrichts nicht mehr genügte. Das sehr mächtige Gebäude mit dem markanten Walmdach wurde im Jahre 1994 um den Westflügel erweitert und somit als Gesamtbauwerk fertig erstellt. Nach dem Dachstock-ausbau im Jahre 2015 dient dieses Gebäude nun ausschliesslich zu Schulzwecken und somit wurden die maximalen Kapazitäten erreicht. Im Verlaufe der Zeit ergänzten Sport- und Zivilschutzanlagen sowie eine Mehrzweckhalle diesen öffentlichen Raum.

Die bald 50-jährige Mehrzweckhalle hat das technische Alter erreicht und muss zurückgebaut werden. An dieser Stelle soll die neue Halle erstellt werden. Dieser Standort wurde bereits für einen Projektwettbewerb im Jahre 1999 bestimmt.

Programm

Die aktuellen und zukünftigen Nutzungen in diesem öffentlichen Raum, in Bezug auf das Schulhaus und die Sportanlagen wurden überprüft. In der Folge wurden der Werkhof und das Feuerwehrlokal aus dieser Zone ausgelagert und wird neu in Mietlokalitäten in der Arbeitszone untergebracht. Das Programm sieht ausschliesslich Nutzungen für Sport- Schul- und Vereine vor.

Konzept

Die geplanten Räume werden in zwei Volumen aufgeteilt:

- Der Schul- und Vereinstrakt, mit dem Haupteingang, der Zivilschutzanlage, welche als Umkleideräume genutzt werden, den unterteilbaren Räumen für schulische Bedürfnisse und Vereinsaktivitäten. Eine spätere Aufstockung wurde eingeplant und wurde strukturell berücksichtigt.
- Die Mehrzweckhalle, als 3-fach Sporthalle mit Geräteräume und Zuschauergalerie.

Der 2-geschossige Schul- und Vereins-Trakt gliedert sich an das bestehende Schulgebäude und übernimmt die Scharnierfunktion zur Sporthalle. Die Terraindifferenz zwischen dem Schulhausplatz und den Sportanlagen wird mit den Zivilschutzräumen aufgenommen. Dadurch werden die beiden Aussenräume, der Schulhausplatz mit dem Zugangsbereich zum Mehrzweckgebäude mit den Sportplätzen klar definiert. Aussenzugänge verbinden Schul- und Sportaktivitäten.

Die Halle wird quer zur Verlängerung der Schulanlage ausgerichtet und bildet somit den Abschluss des Gebäudekomplexes. Durch den ebenerdigen Zugang wird das Volumen klar lesbar. Der Sicherheitsabstand zum höher gelegenen Wohnquartier bleibt gewährleistet.

Die Verbindung zum Bestand und der Ausdruck der beiden Volumen, werden durch den differenzierten Fassaden-ausdruck in Massiv- und Holzbauweise verstärkt.

Verkehr

Die Erschliessung erfolgt ab der Oberdorfstrasse über einen dem Gebäudekomplex vorgelagerten und abgegrenzten Parkplatz. Park- und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder werden vom Fahrzeugverkehr getrennt angeordnet.

Durch die stufenförmige Geländeabtrennung entlang des Haupteinganges wird dieser zum vorgelagerten Parkplatz klar abgegrenzt. Dadurch entsteht ein verkehrsfreier Aussenraum, welcher das bestehende Schulhaus mit dem ebenerdigen Eingang des Neubaus verbindet.

Energiekonzept

Das Gebäude wurde gemäss gültigen Vorschriften des Kantons Freiburg im MINERGIE® P-Standard geplant.

Das Gebäude wird an das Fernheizungsnetz, welches mit Holzschnitzeln betrieben wird, angeschlossen. Das bestehende Mehrzweckgebäude und das Schulhaus sind bereits an diesem Netz angebunden.

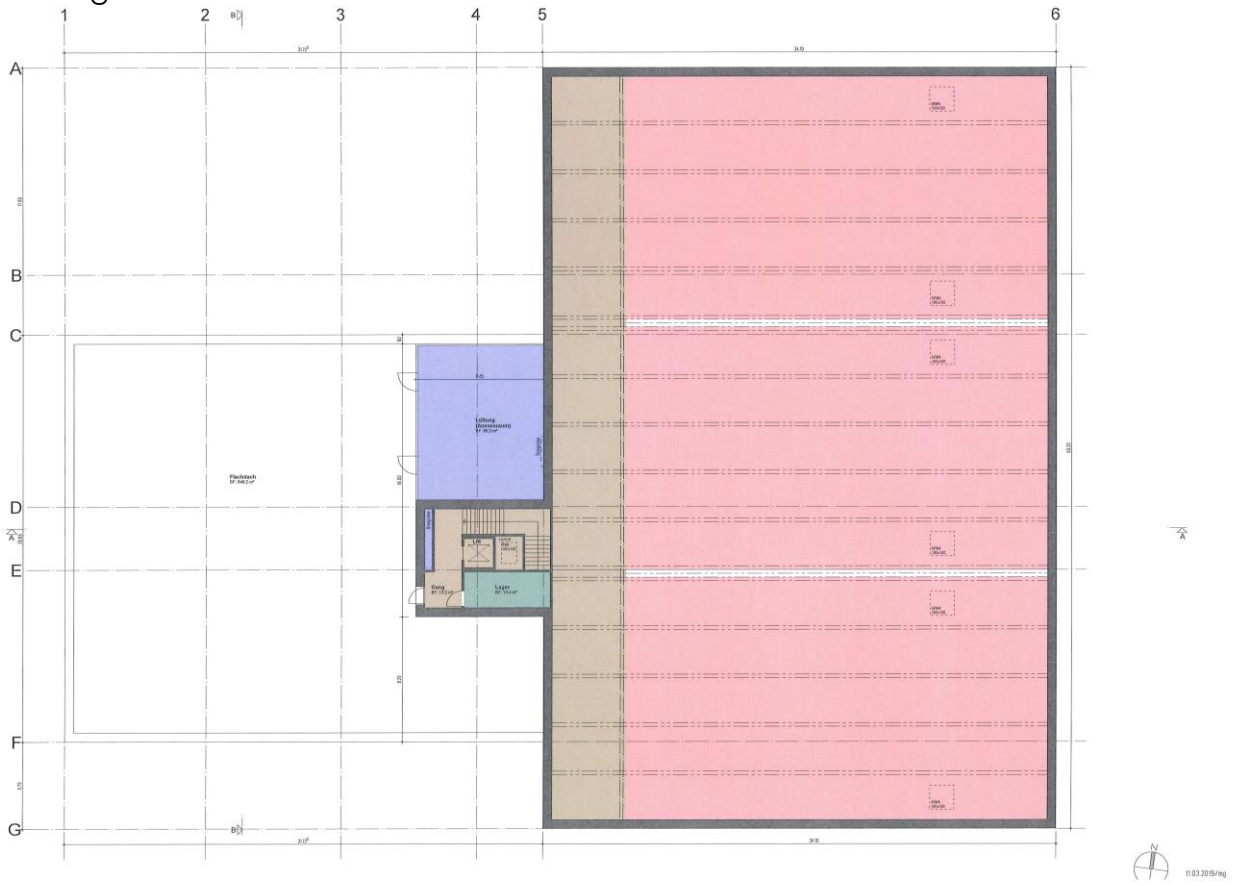
Untergeschoss 1:500



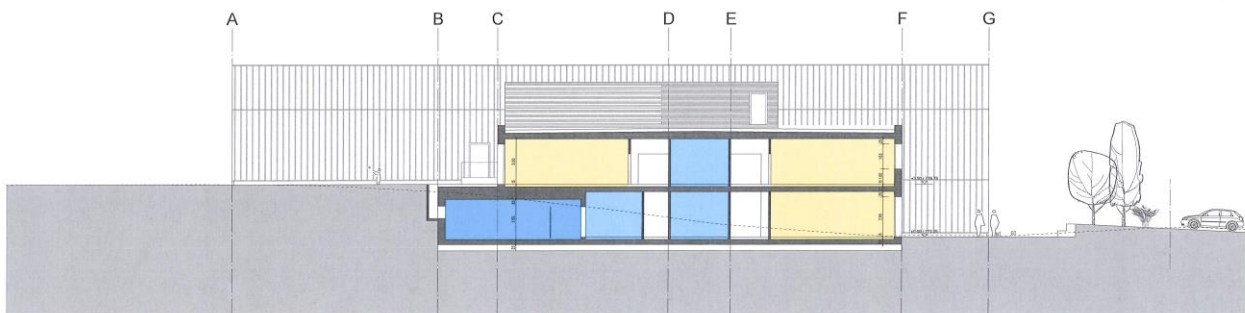
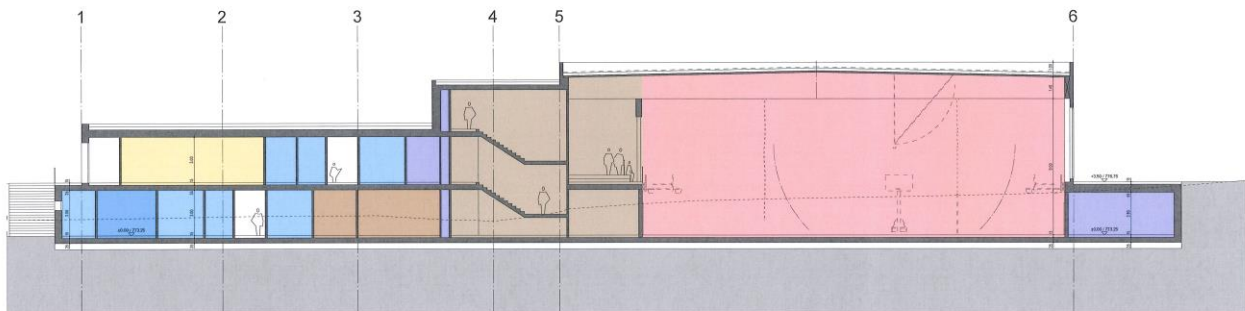
1. Obergeschoss 1:500



1. Dachgeschoss 1:500



Querschnitte 1:500

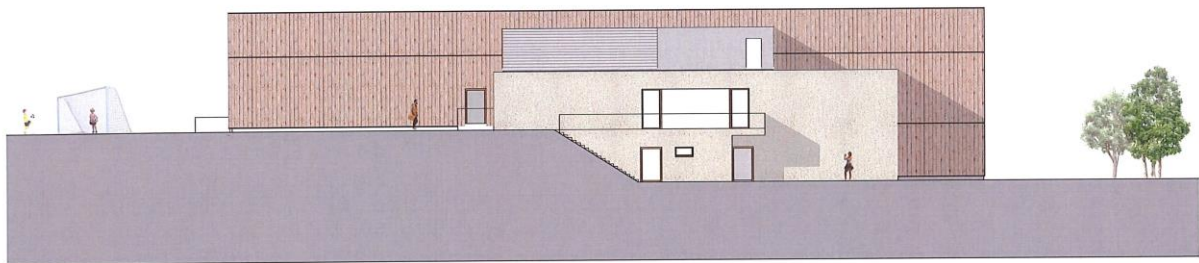


11.03.2019/mg

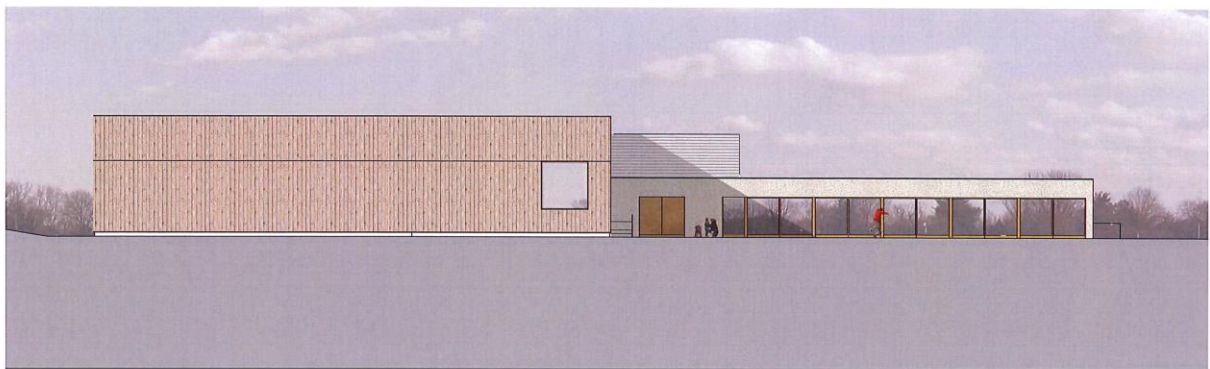
Fassaden 1:500



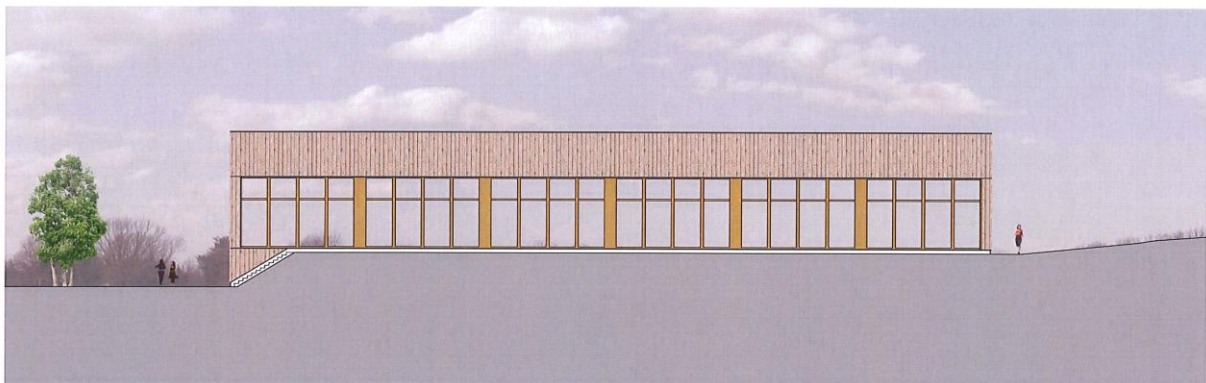
SÜDEN



WESTEN

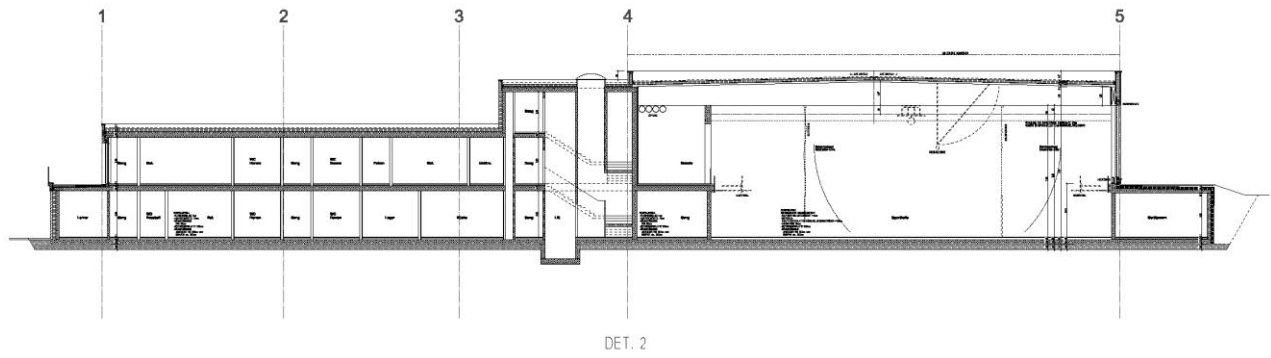


NORDEN



OSTEN

Querschnitt Det.2



Querschnitt Det.6

