

**Bericht und Antrag  
des Gemeinderates an den Einwohnerrat  
über den Neubau eines Garderobengebäudes für die Sportanlagen Grafenstein**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend Neubau eines Garderobengebäudes für die Sportanlagen Grafenstein.

Unseren Anträgen schicken wir folgende Ausführungen voraus.

**1. Ausgangslage**

Das bestehende Garderobengebäude der Sportanlagen Grafenstein wurde im Jahre 1995 erstellt. Im Mai 2019 wurde ein Architekturbüro beauftragt eine Zustandsstudie zu erarbeiten. Daraus hat sich ergeben, dass sich in nächster Zeit beim bestehenden Gebäude einige Unterhaltsarbeiten aufdrängen werden. Gemäss Infrastrukturliste sollten bereits im Jahr 2019 die 24 Jahre alte Oelkesselanlage, die Warm- und Kaltwasserleitungen sowie die Duscharmaturen ersetzt werden. Die Kosten belaufen sich je nach System der Wärmeerzeugungsanlage auf rund CHF 130'000.00. Weitere Massnahmen in den Folgejahren wären die vollständige Erneuerung der Dusch- und WC-Anlagen, der Küche und der Lüftungsanlage. Mittelfristig würde die Flachdachsanierung mit gleichzeitiger Verbesserung der Dämmung der Gebäudehülle folgen. Das bestehende Gebäude verfügt überdies nicht über behindertengerechte Einrichtungen.

Weiter wurde der immer wieder kritisierte Standort des bestehenden Gebäudes analysiert. Dieser befindet sich rund 170 m von den eigentlichen Sportanlagen entfernt. Die relativ grosse Distanz zwischen Garderoben / WC-Anlagen und Bistro ist für die Benutzer der Sportplätze und für Besucher unerfreulich und unangenehm.

Seitens des Architekturbüros wird Anstelle einer Sanierung die Erstellung eines Neubaus unmittelbar bei den Sportanlagen Grafenstein empfohlen.

Ausserdem wurde zur Gegenüberstellung der Kosten seitens Bauverwaltung auf Antrag der Infrastrukturkommission Hochbau eine Marktwertermittlung für das bestehende Garderobengebäude in Auftrag gegeben. Die Marktwertermittlung wurde durch das Kantonale Amt für Grundstückschätzung Schaffhausen erstellt, wobei sich ein Marktwert für die Bestandsliegenschaft von CHF 470'000.00 ergeben hat. Zwar kann dieser Verkaufserlös nicht mit den Auslagen des Projektes verrechnet werden, da er gemäss Reglement über die Verwendung von Geldmitteln aus Verkäufen von Liegenschaften und Grundstücken in den Fonds für Landerwerb einzuspeisen ist, dennoch verdeutlichen der Verkaufserlös und die zu erwartenden Sanierungskosten für das alte Gebäude, dass die Investition in einen Neubau, sinnvoller ist als eine Sanierung.

Die Infrastrukturkommission Hochbau hat diese Themen sowohl am 03. Juni 2019 wie auch am 15. Juli 2020 nochmals aufgegriffen und entschied sich beim Gemeinderat zu beantragen, die geplanten CHF 255'000.00 für die Renovation zu streichen, da es un-

verhältnismässig sei nochmals so viel Geld zu investieren und einen Garderobeneubau an geeigneter Stelle zu errichten.

Von Seite Gemeinde ist nur ein Ersatzneubau des Garderobengebäudes angedacht. Die Sportvereine könnten jedoch durch die geplante Modul- oder Elementbauweise des neuen Gebäudes, allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weitere Einheiten wie Bistro, etc. ergänzen.

## **2. Garderobengebäude Grafenstein**

Das involvierte Architekturbüro hat schon im Jahr 2019 für die Infrastrukturkommission aufgezeigt, wie sich die Kosten für den Erhalt und den Neubau des bestehenden Garderobengebäudes gegenüberstehen.

In mehreren Sitzungen wurden sowohl die Bedürfnisse der Gemeinde, sowie auch diese des Hauptnutzers des FC Beringen aufgenommen, woraus ein stimmiges Gesamtkonzept resultierte.

### **Projekt**

Das neue Garderobengebäude wird angelehnt an das bestehende Projekt eingeschossig ausgeführt. Die Ausrichtung des Gebäudes erfolgt mittig zum bestehenden Fussballfeld und der Zugang wird von der Nordfassade her gewährleistet. Vom Vorraum aus gelangt man über einen Korridor zu den Umkleidekabinen, sowie sanitären Anlagen. Bei der Raumaufteilung war es wichtig noch mehr Garderoben zu schaffen (neu 6 Garderoben), da die Anzahl der Mannschaften längerfristig gesehen am Steigen ist. Darunter sind zwei grössere Umkleidekabinen, die bei Heimspielen der 1. Mannschaft vorbehalten sind. Der Duschbereich wurde als Korridor ausgebildet und ist jeweils von allen Garderoben her zugänglich. Das neue Projekt weist zudem einen Schiedsrichter-, Disponibel-, Putz- sowie Technikraum auf. Der Disponibelraum könnte bei Interesse zu einem späteren Zeitpunkt auch als Kiosk mit Aufenthaltsraum ausgebaut werden und ist deshalb bereits mit einem Schiebefenster, einem Aussenzugang sowie den nötigen Wasseranschlüssen ausgestattet.

Ein von aussen zugängliches IV-WC steht sowohl den Spielern wie auch Besuchern zur Verfügung und das Gebäude kann von einer Seite her rollstuhlgängig befahren werden. Sollte der Bedarf zeigen, dass ein zweites IV-WC notwendig sein sollte, wäre der kleinere Disponibelraum bereits mit den nötigen Anschlüssen ausgestattet und könnte mit geringem Aufwand dementsprechend ausgebaut werden. Ein grosszügiger Vordach bietet den Zuschauern auch bei schlechtem Wetter die Möglichkeit die Spiele zu sehen und erfüllt gleichzeitig die Funktion für die Überdachung der geplanten Veloabstellplätze. Die bestehende Schuhputzanlage ist zu ersetzen und kann nicht vom alten Standort her umplatziert werden. Die neue Schuhputzanlage soll unter dem Vordach nord-östlich angeordnet werden und von allen Seiten her zugänglich sein.

Da sich der bestehende Ballcontainer auf der gegenüberliegenden Seite des Fussballplatzes befindet und die Überwindung dieser Distanz als annehmbar angesehen wird, soll dieser dort verbleiben und nicht im neuen Garderobengebäude integriert werden.

Bei der Gestaltung des Grundrisses wurde bewusst auf unnötige Verkehrsflächen verzichtet, da diese sowohl unterhalten werden müssen sowie auch auf die Baukosten schlagen.

Die neue Positionierung des Gebäudes ermöglicht es im Übrigen eine Vielzahl von Parkplätzen entlang des Erschliessungsweges (der als Einbahnstrasse betrieben werden soll) und der Spielfelder zu schaffen, die durch einen Ballfangzaun geschützt sind. Es ist angedacht die Ausführung der Parkfelder möglichst einfach zu halten und beispielsweise zu chaussieren.

Der Erschliessungsweg wird seitens Gemeinde unentgeltlich von der Güterkorporation übernommen, so dass Eigentum und Unterhalt, wie auch das Verkehrsregime der Einwohnergemeinde Beringen obliegen. In erster Linie wird nochmals der Einbahnverkehr hervorgehoben. Die Ausrichtung wird voraussichtlich von Ost nach West geführt werden. Die Ausgestaltung der Parkplätze wird jedoch so vorgenommen, dass die Fahrtrichtung ohne grossen Aufwand später angepasst werden kann, sollte dies aufgrund einer geänderten Verkehrsführung nötig sein.

Der gewählte Standort des Garderobengebäudes ermöglicht es, die Positionierung der bestehenden Beleuchtungsmasten beizubehalten. Die 16 Jahre alten Beleuchtungskörper werden dann zu einem späteren Zeitpunkt durch LED-Leuchten ersetzt. Jene gebundene Ausgabe ist nicht Projektteil dieses Kreditantrages.

Weiter wurde im Hinblick auf zukünftige Veranstaltungen die Platzierung eines möglichen Festzeltes mit dem Hauptnutzer diskutiert. Bei einer Verschiebung des Gebäudes und westlicher Anordnung wäre die bestehende Flutlichtanlage im Wege. Ein möglicher Standort, der sich für ein Festzelt anbieten würde, wäre somit auf der anderen Seite, ausserhalb des mittleren Platzes. Gemäss den Abmessungen des Hauptnutzers, müsste dort ein Festzelt aufgestellt werden können.

Die Zuleitung und Steuerung der Beleuchtungskörper wird nach einem Verkauf des ehemaligen Klubhauses ebenfalls angepasst werden. Dies wurde in der Erarbeitung des Projektes sowohl ausführungs- wie auch kostentechnisch berücksichtigt.

### **Konstruktion / Material / Erscheinungsbild**

Aus bautechnischer Sicht wird empfohlen die Nassräume in Massivbauweise zu erstellen. Die klare Gebäudestruktur zeigt klar einen «Zweckbau» auf. Das einfache Pultdach passt sich gut in das Gesamtbild der Anlage ein. Das äussere Erscheinungsbild wird eine Holzschalung aufweisen. Es soll robust und unterhaltsarm erstellt werden.

In den Innenräumen ist ein einfacher Ausbaustandard vorgesehen. Auch hier gilt es zweckmässige und unterhaltsarme Ausführungen zu wählen.

Die Beheizung der Anlage erfolgt mittels einer an der Südfassade aussen aufgestellten Wärmepumpenanlage. Wo nötig, werden die Räume an einer Lüftungsanlage angeschlossen.

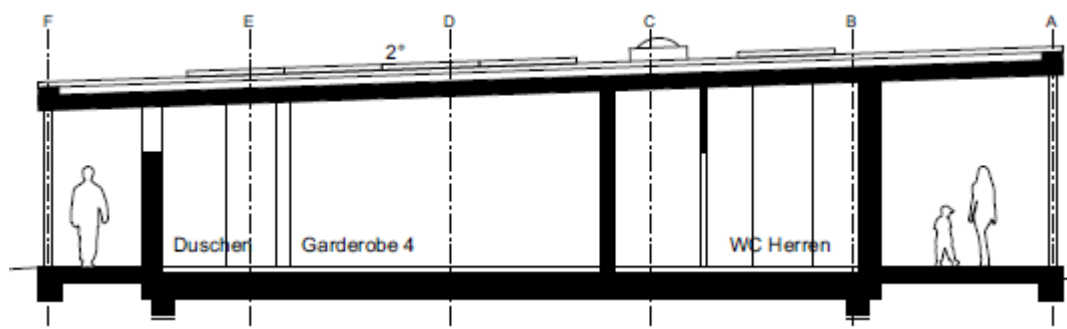
## **3. Kostenschätzung Garderobengebäude Grafenstein**

Kostengenauigkeit +/- 20 %, Preisbasis: 4. Quartal 2020, Preise in CHF

*(Bezüglich Kostengenauigkeit wird darauf hingewiesen, dass darauf verzichtet wurde bereits vorgängig Auslagen in der Grössenordnung von 10% der Projektkosten für eine tiefergehende Planung zu generieren.)*

Die Kostenschätzung umfasst ein neues Garderobengebäude in Modul- oder Elementbauweise, inkl. allseitigem Vordach, mit einfachem Ausbaustandard, Beheizung mittels einer aussen aufgestellten Wärmepumpenanlage. Zusätzlich soll eine optimierte Solar-

stromanlage mit einer Grösse von ca. 40kWp auf dem Dach installiert werden. Der anfallende Strom kann während der Sommerzeit für die Herstellung des Warmwassers genutzt und der Überschuss in das öffentliche Netz eingespeist werden.



Schemaschnitt inkl. Solaranlage

Massnahmen	Kosten
BKP 2 Gebäude inkl. Honorare und Einrichtung: Grobe Kostenschätzung eines Garderobengebäudes.	830'000
Solarstromanlage Optimierte Solarstromanlage, Grösse ca. 40kWp inkl. erforderliche Absturzsicherung	45'000
BKP 4 Umgebung Grobe Schätzung. Einfache Ausführung möglicher Parkplätze entlang Erschliessungsweg. Kanalisationsleitung auf Nordseite geführt.	100'000
<b>Total Anlagenkosten (Kostengenauigkeit +/- 20%)</b>	<b>975'000</b>

Die Verifizierung der Kostenschätzung wurde durch das beauftragte Architekturbüro, sowie eine externe Bauleitungsfirma durchgeführt.

Gemäss Vorabklärung wird zum jetzigen Zeitpunkt keine definitive Subventionszusage durch den Sportfond erteilt. Die Gemeinde Beringen kann mit einem Subventionsbeitrag von etwa maximal CHF 50'000 rechnen.

#### 4. Realisierung

Dieses Projekt untersteht dem obligatorischen Referendum. Somit erfolgt nach der Genehmigung des Projektes durch den Einwohnerrat eine Urnenabstimmung. Diese kann am 26. September 2021 erfolgen.

Ein möglicher Projektablauf könnte wie folgt aussehen:

- Baueingabe, Detailplanung
- Urnenabstimmung am 26. September 2021
- Ausschreibung vorbehältlich eines positiven Ergebnisses der Abstimmung vom 26. September 2021
- Bau Oktober 2021 bis März 2022
- Strasseninstandstellung und Bau Parkierung April / Mai 2022 (Wird mit dem Turnfest koordiniert)
- Betriebsbeginn nach Bauvollendung 2022

## **Bauphase**

Mit einem Bauzaun wird der Trainings- und Spielbetrieb von der laufenden Baustelle getrennt und kann somit ungehindert weitergeführt werden.

Ein Teil der Rasenfläche wird eventuell für die Bauinstallationen verwendet. Es wird jedoch sichergestellt, dass der normale Trainingsbetrieb (mit kleineren Einschränkungen) sichergestellt werden kann. Der definitive Bauinstallationsplan, sowie die Prüfung ob diese allenfalls auch auf dem benachbarten Landwirtschaftsland erstellt werden kann, wird zu gegebener Zeit erfolgen. Ziel ist es, dass die Rasenfläche so wenig Schaden wie möglich nimmt und hier keine zusätzlichen Unkosten generiert werden.

## **5. Antrag**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, auf die Vorlage einzutreten und dem Kredit für den Neubau des Garderobengebäudes Grafenstein von brutto CHF 975'000.- (mit einer Kostenungenauigkeit von +/- 20 %) zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. d) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.

### **Namens des Gemeinderates Beringen**

Der Präsident:

Der Schreiber:

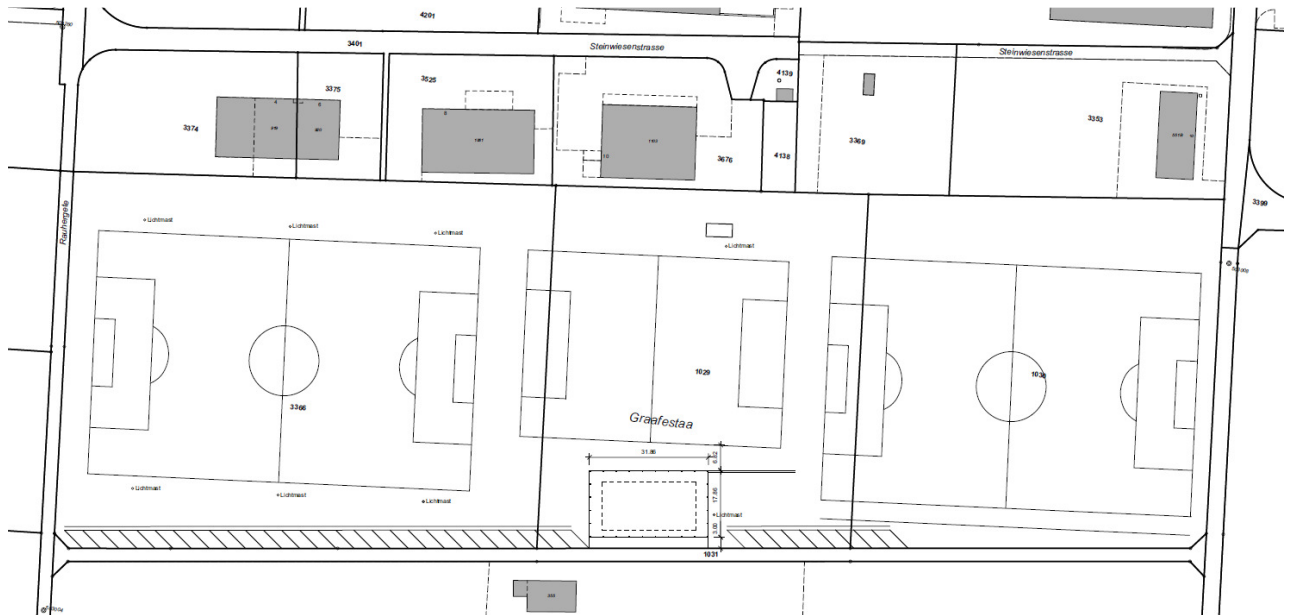
Roger Paillard

Florian Casura

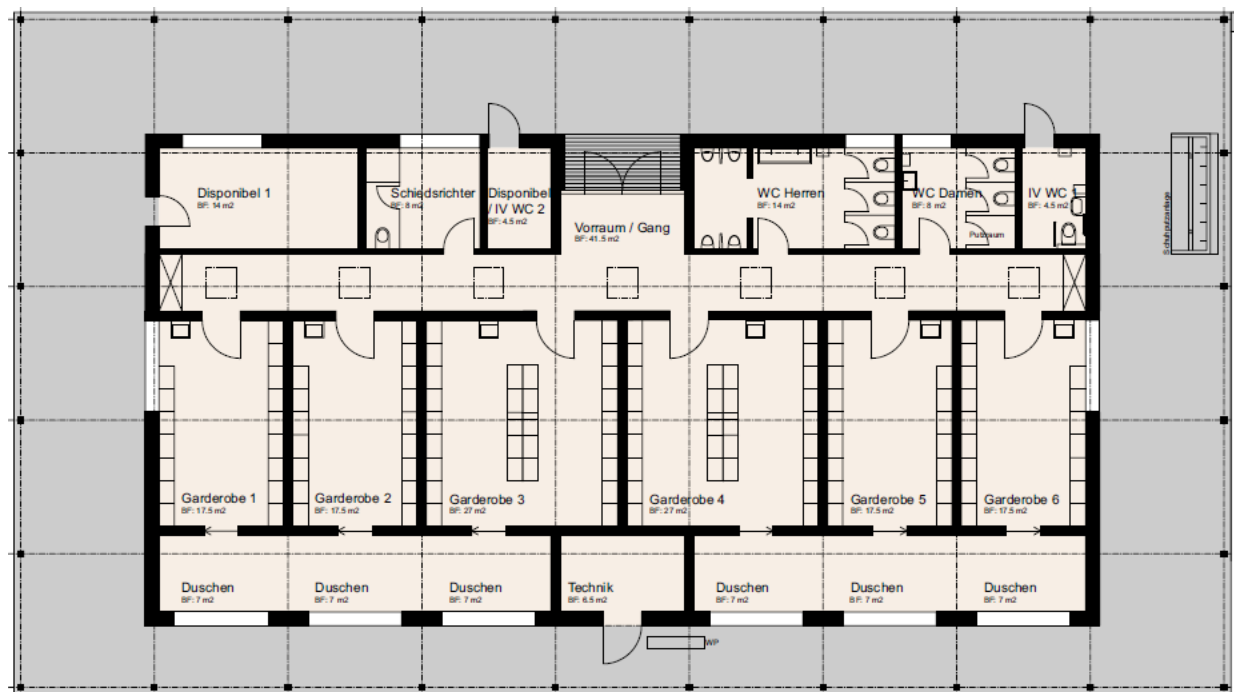
### **Anhänge:**

- Anhang 1 – Situation
- Anhang 2 – Grundriss
- Anhang 3 – Fassaden

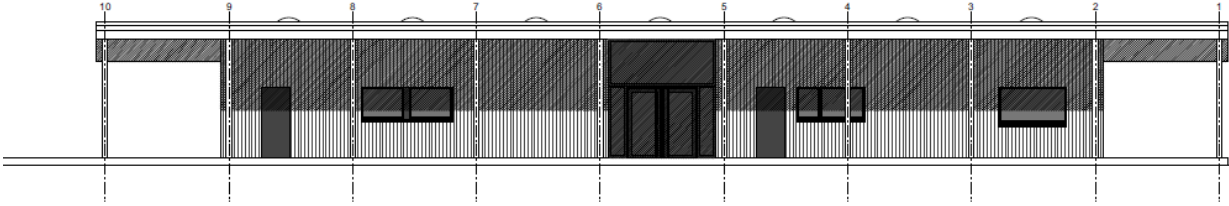
## Anhang 1 – Situation



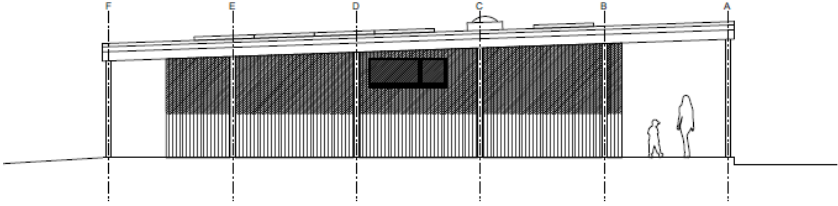
## Anhang 2 – Grundriss



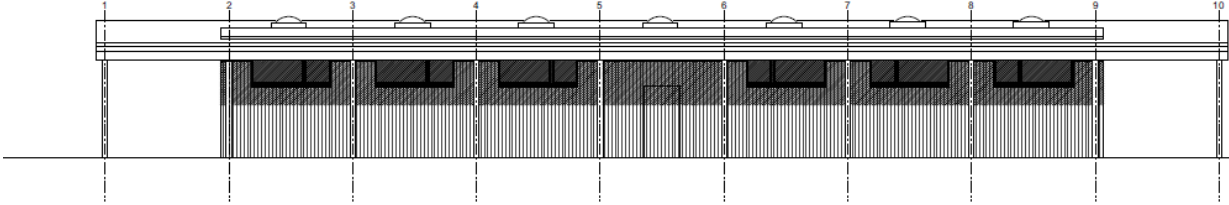
# Anhang 3 – Fassaden



Nordfassade 1:100



Ostfassade 1:100



Südfassade 1:100