



Adelboden Schulhaus Boden | 20. März 2024

**Informationsveranstaltung**

**PRÄSENTATION**

**MACHBARKEITSSTUDIE**

**GEMEINDELIEGENSCHAFTEN**



# EINLEITUNG

**Roger Galli**  
Gemeindepräsident





# PRÄSENTATION

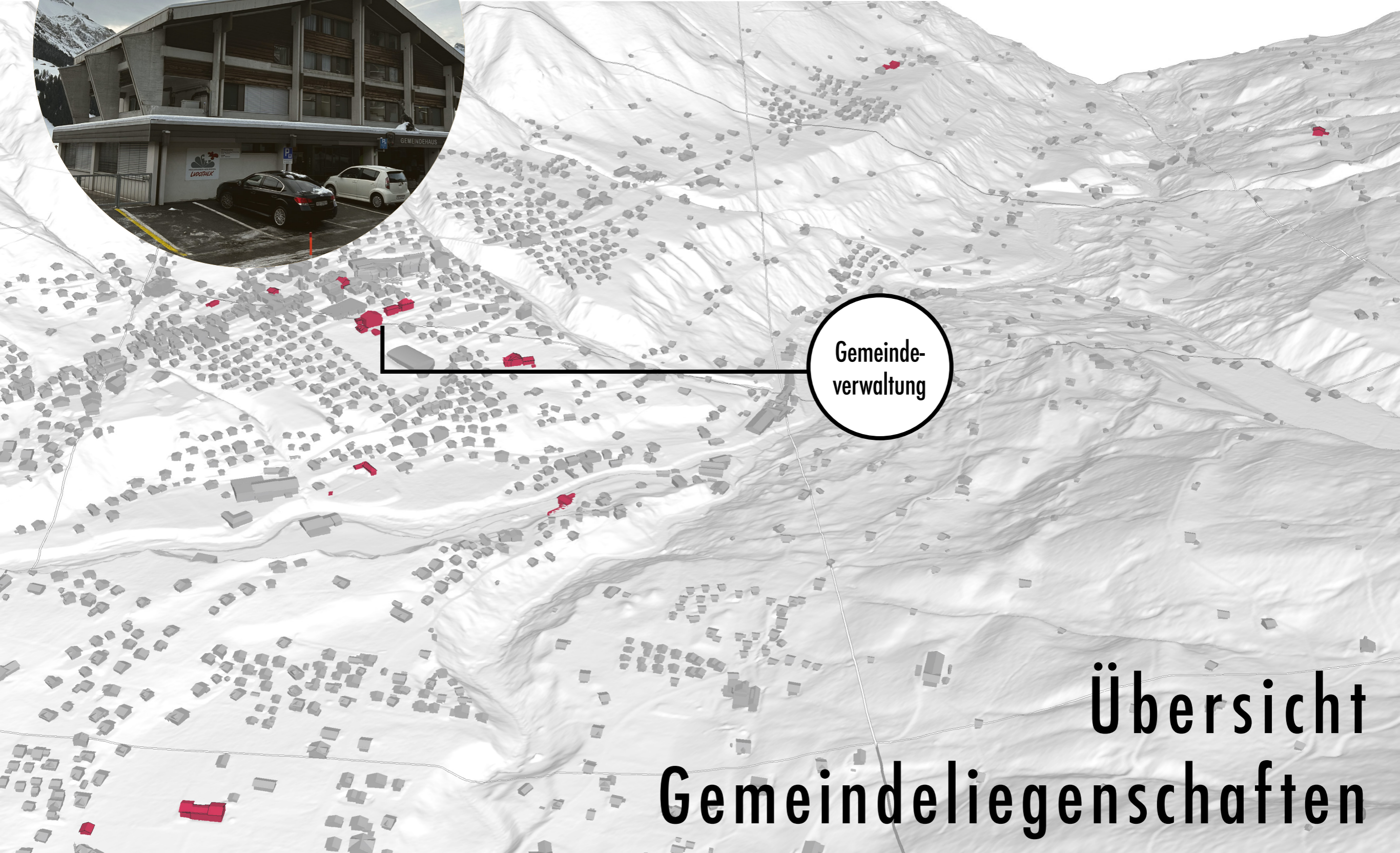
**Heinz Brügger**  
brügger architekten ag





# 1. ERKENNTNISSE PORTFOLIOANALYSE

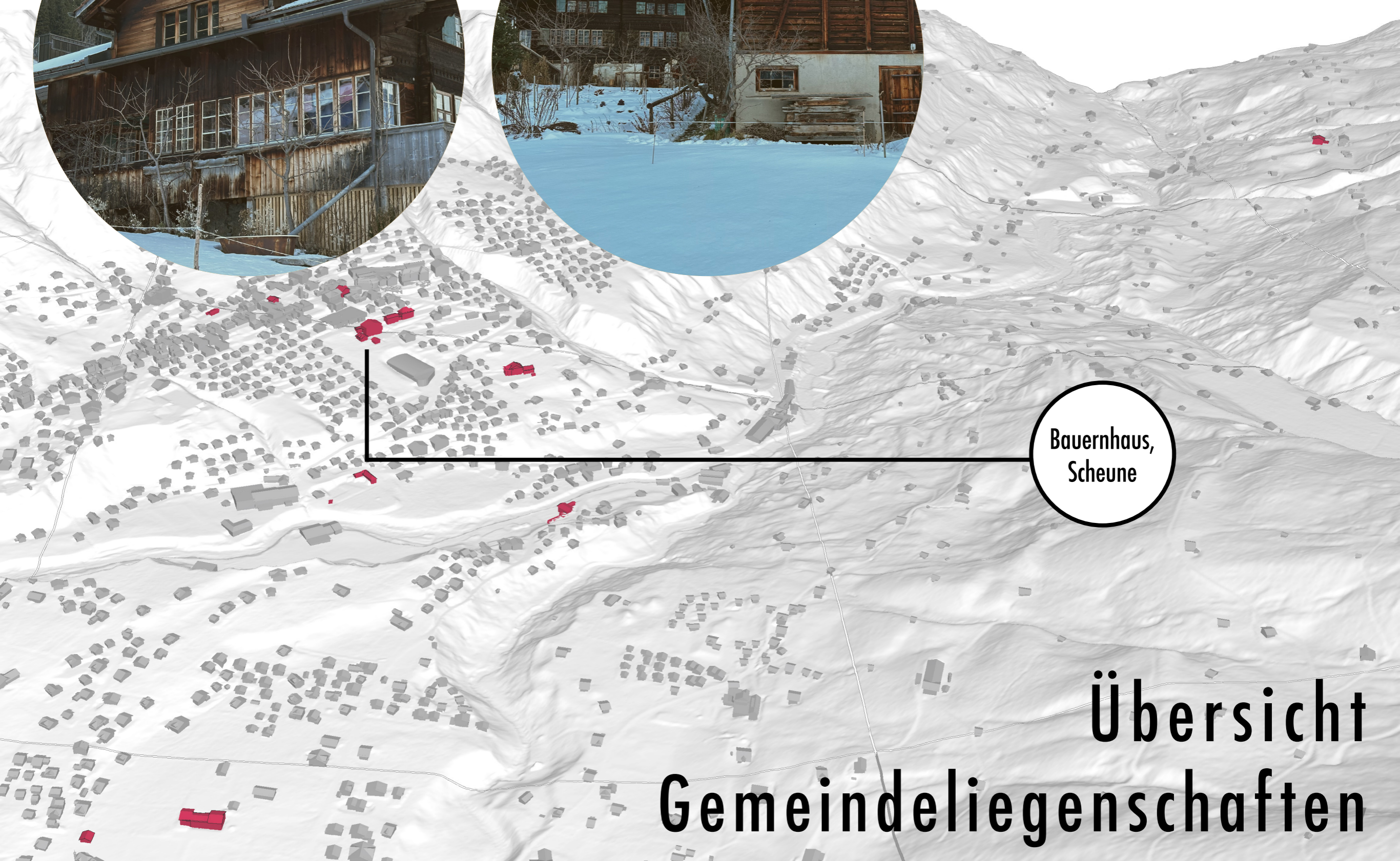
- Zustandsanalyse
- Unerhaltsbedarf (kurz-, mittel-, langfristig)
  - Potential für Entwicklung



Gemeinde-  
verwaltung

# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Bauernhaus,  
Scheune

# Übersicht Gemeindeliegenschaften



Sek- und  
Realschulhaus



# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Schulhaus  
Dorf

# Übersicht Gemeindeliegenschaften



Kindergarten  
Dorf



Übersicht  
Gemeindeliegenschaften





Wohn und  
Geschäftshaus  
Katherinenplatz

# Übersicht Gemeindeliegenschaften

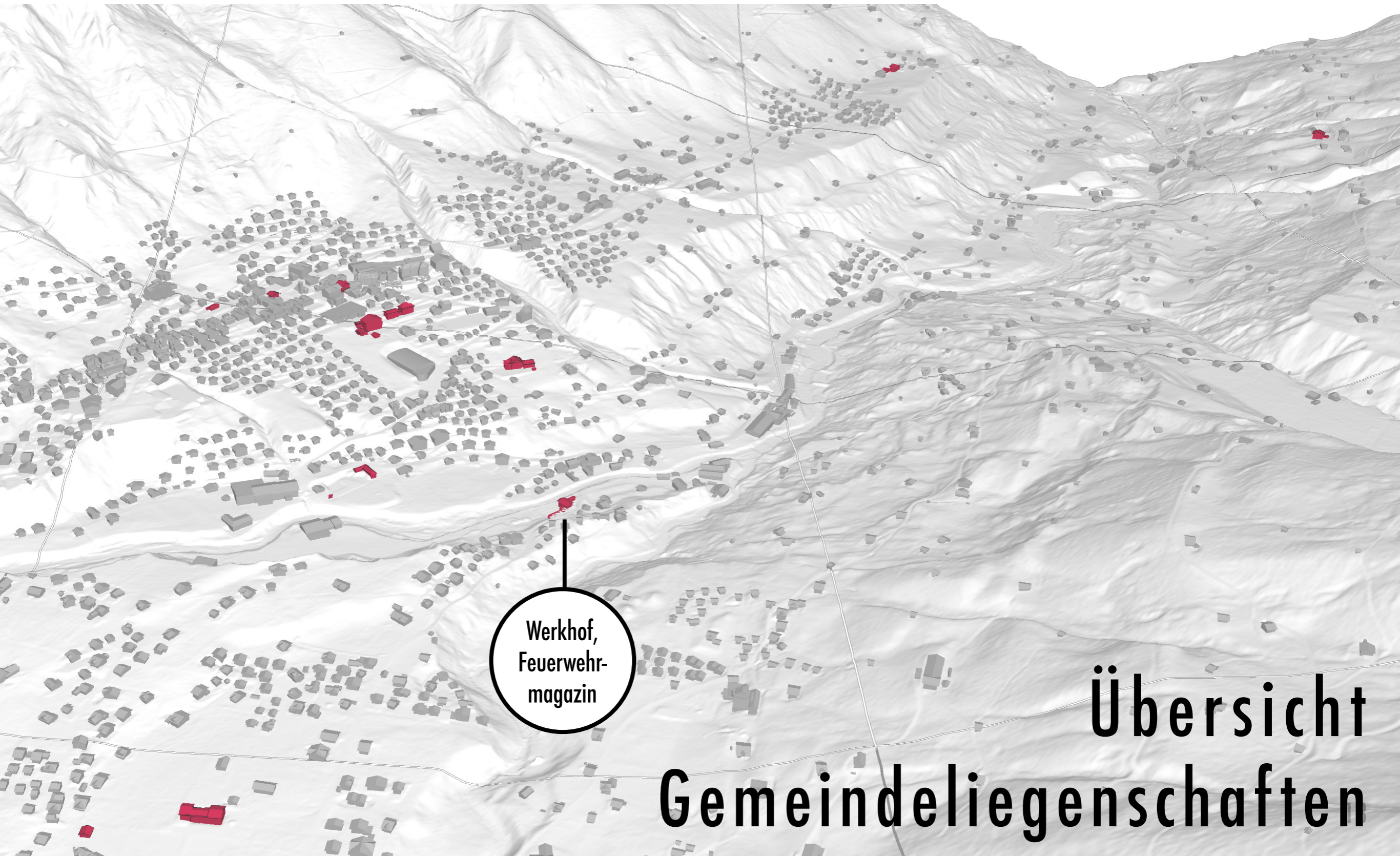


Altes  
Gemeindehaus



# Übersicht Gemeindeliegenschaften

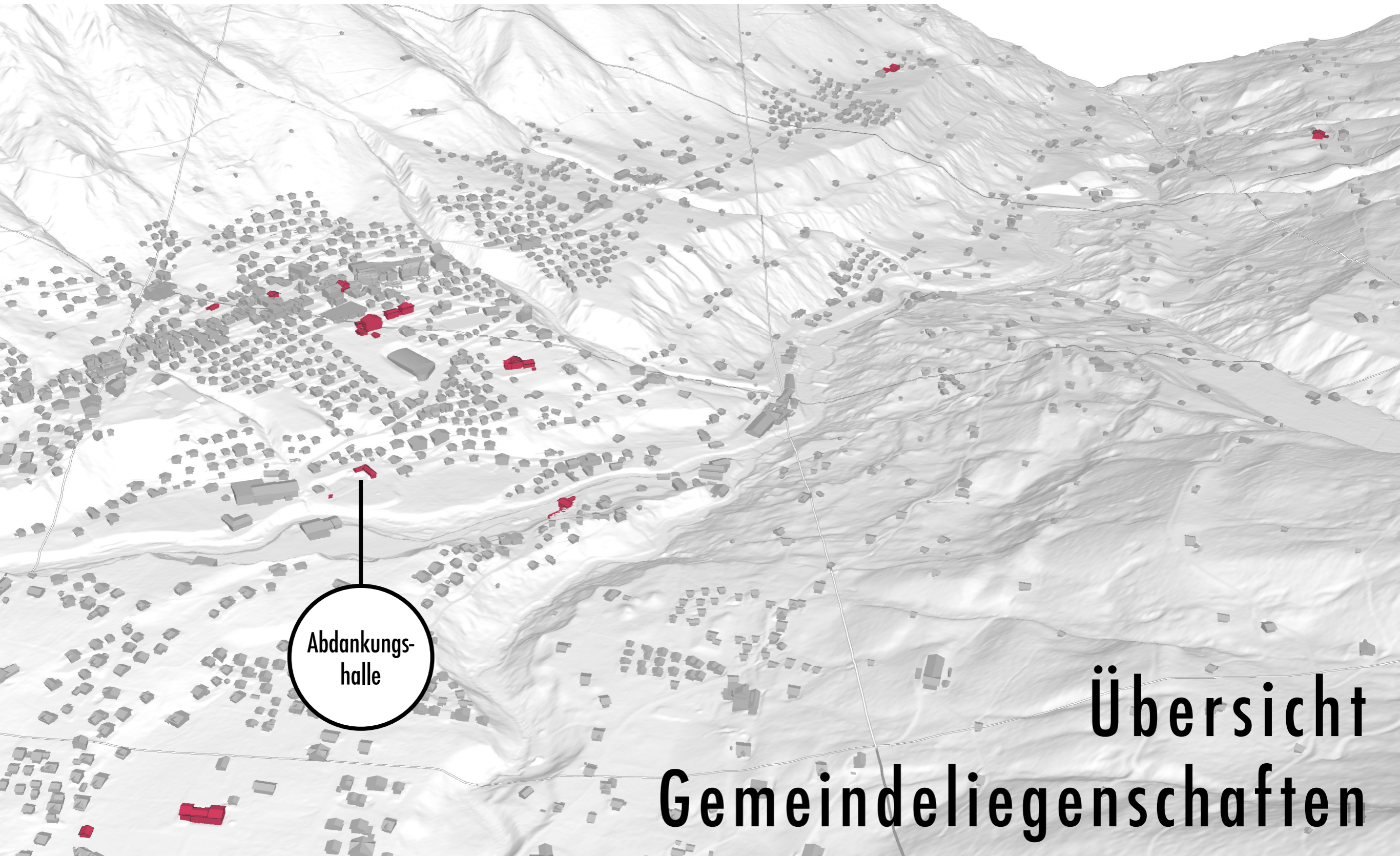




Werkhof,  
Feuerwehr-  
magazin

# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Abdankungshalle

# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Schulhaus  
Hirzboden

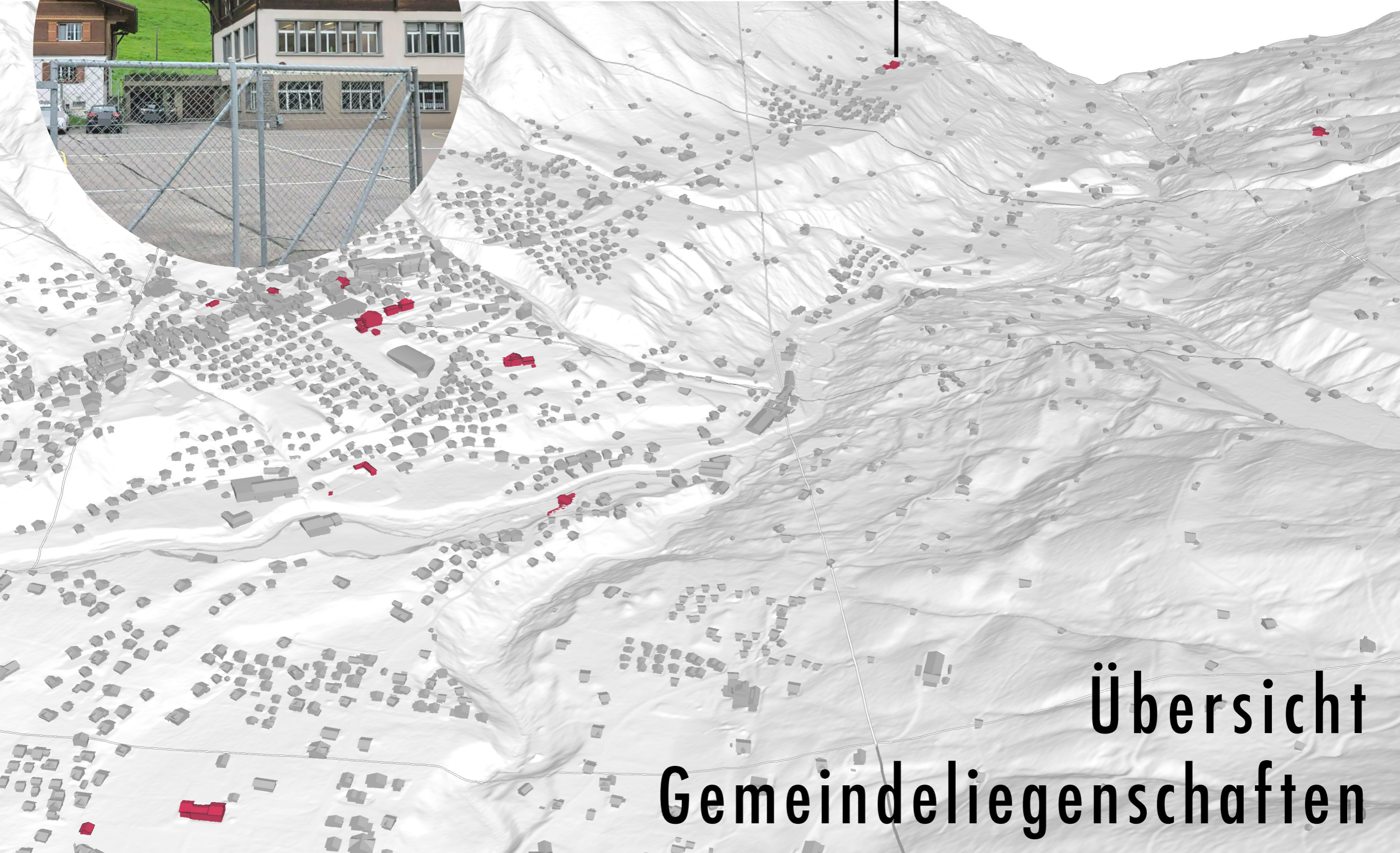


# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Schulhaus  
Ausserschwand



# Übersicht Gemeindeliegenschaften





Schulhaus  
Boden

# Übersicht Gemeindeliegenschaften



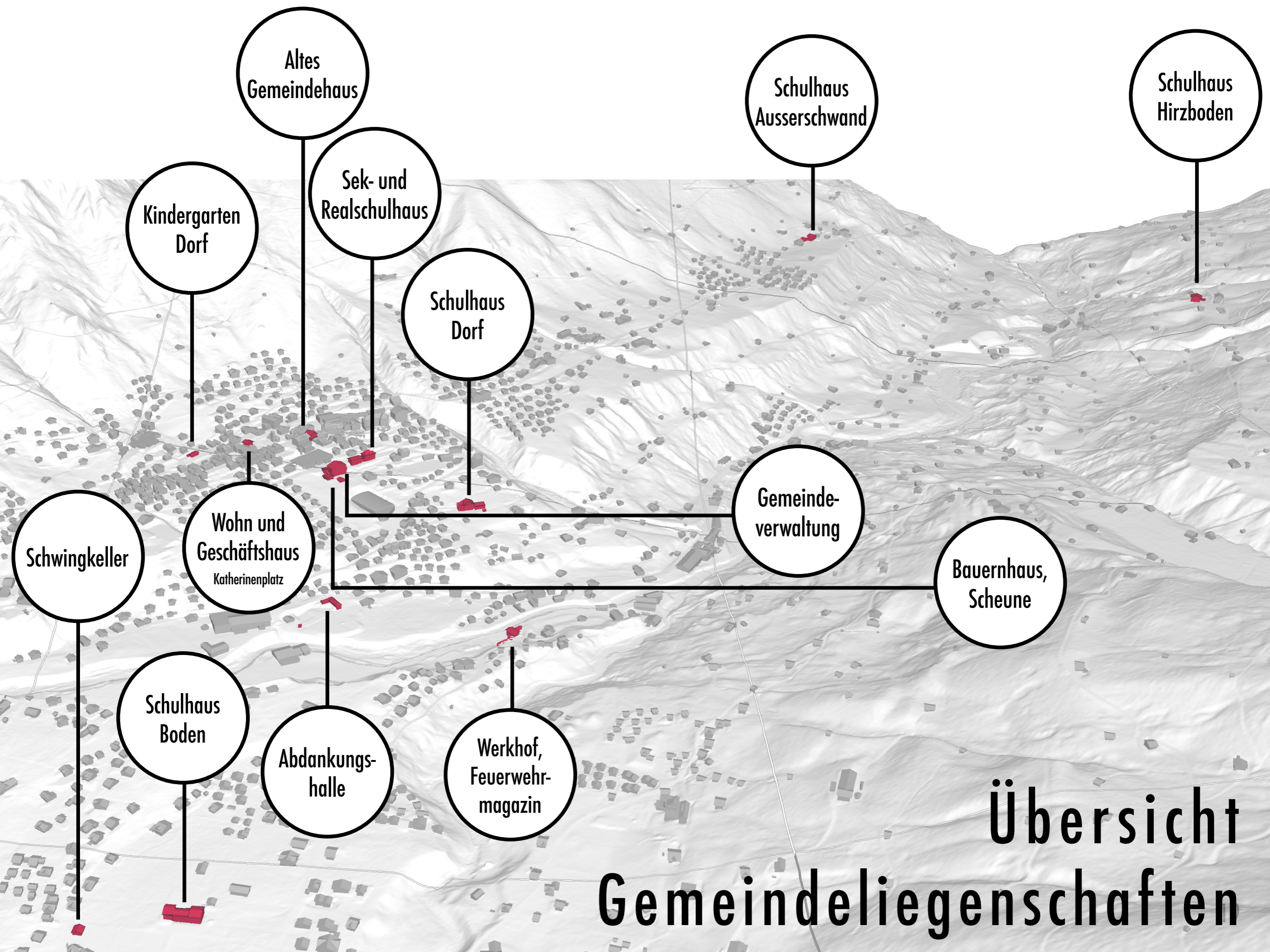


Schwingkeller

# Übersicht Gemeindeliegenschaften







Altes  
Gemeindehaus

Schulhaus  
Ausserschwand

Schulhaus  
Hirzboden

Kindergarten  
Dorf

Sek- und  
Realschulhaus

Schulhaus  
Dorf

Gemeindev-  
verwaltung

Bauernhaus,  
Scheune

Schwingkeller

Wohn und  
Geschäftshaus  
Katherinenplatz

Schulhaus  
Boden

Abdankungs-  
halle

Werkhof,  
Feuerwehr-  
magazin

# Übersicht Gemeindeliegenschaften



Legende Gebäudezustand Handlungsbedarf:

kurzfristig      mittelfristig      langfristig

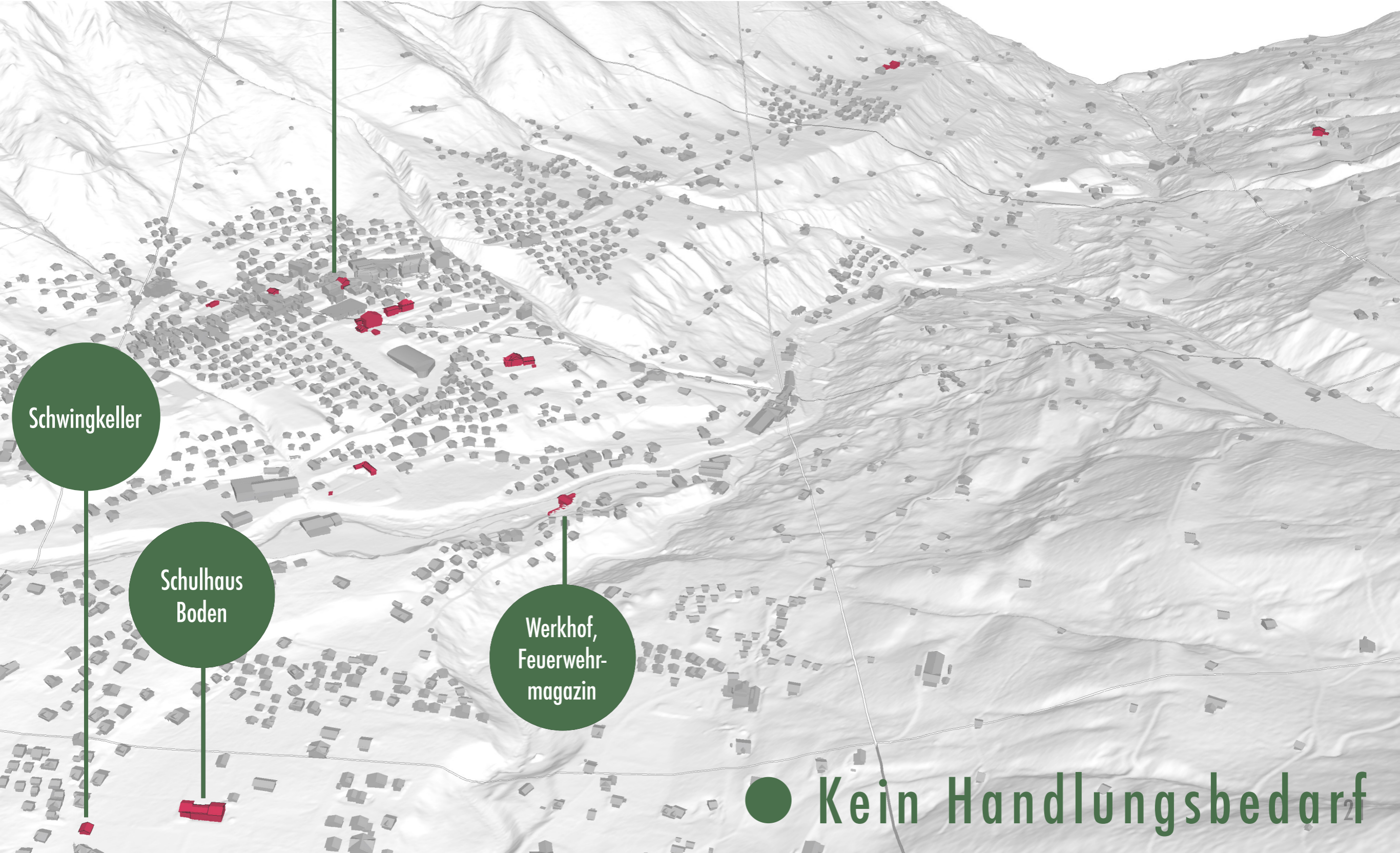
Immobilie	Gemeindeverwaltung Zelgstrasse 3 3715 Adelboden	Bauernhaus Zelgstrasse 5 3715 Adelboden	Scheune Zelgmatte Zelgstrasse 5a 3715 Adelboden	Sek- und Realschulhaus Zelgstrasse 1 3715 Adelboden	Schulhaus Dorf Schulgässli 11 3715 Adelboden	Kindergarten Dorf Bellevuegässli 1 3715 Adelboden	Schulhaus Ausserschwand Ausserschwandstr. 73 3715 Adelboden	Lehrerhaus Ausserschwand Ausserschwandstr. 71 3715 Adelboden
Zone	ZöN 03	ZöN 03	ZöN 03	ZöN 04	ZöN 06 - Abstand W2	UeO Nr.23 Dorfkern	LWZ	LWZ
Potenzial	gross	gering	gross	-	-	gross	-	Verkauf
Gebäudezustand	-	-	-	-	-	+	-	+

Immobilie	Schulhaus Hirzboden Alte Strasse 35 3715 Adelboden	Schulhaus Boden Kreuzgasse 10 3715 Adelboden	Wohn- und Geschäftsh. Obere Dorfstrasse 9 3715 Adelboden	Werkhof, Feuerwehrma. Bodenstrasse 4 3715 Adelboden	Altes Gemeindehaus Dorfstrasse 17a 3715 Adelboden	Schwingkeller Kreuzgasse 18 3715 Adelboden	Friedhof Wohnungen Landstrasse 58a/62 3715 Adelboden	Sportplätze Gurtnermatte Schulgässli 1c 3715 Adelboden	roter Platz vor der Turnhalle Zelgstrasse 3 3715 Adelboden
Zone	LWZ	ZöN 11	UeO Nr. 23 Dorfkern	Arbeitszone A	UeO Nr. 23 Dorfkern	ZöN 10	ZöN 07	ZöN 04	ZöN 03
Potenzial				Umnutzung		gering	gering	gross	
Gebäudezustand	+/-	+	+	+	+	+	-		

# Summary Immobilien



Altes  
Gemeindehaus



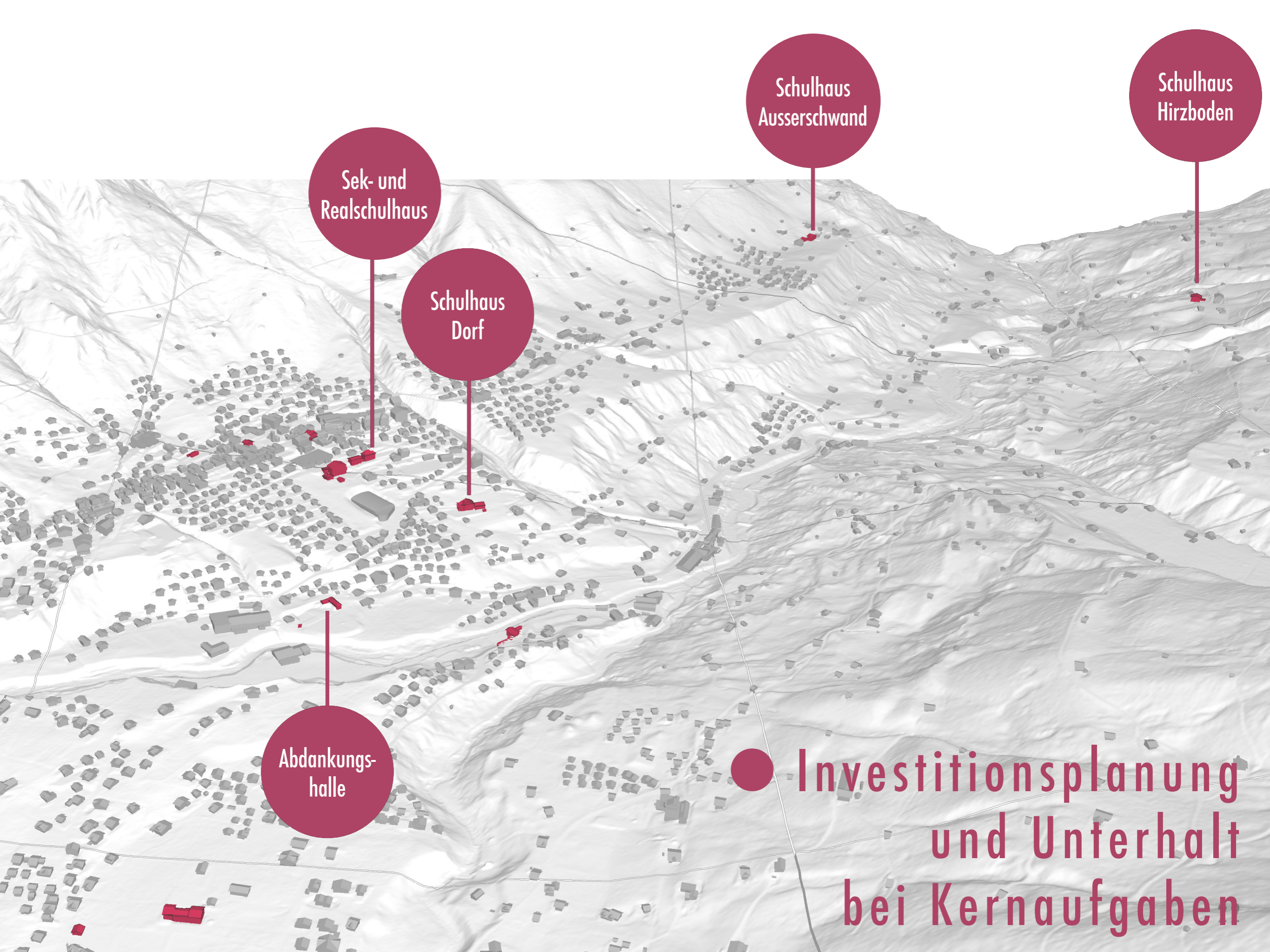
Schwingkeller

Schulhaus  
Boden

Werkhof,  
Feuerwehr-  
magazin

● Kein Handlungsbedarf





Sek- und  
Realschulhaus

Schulhaus  
Dorf

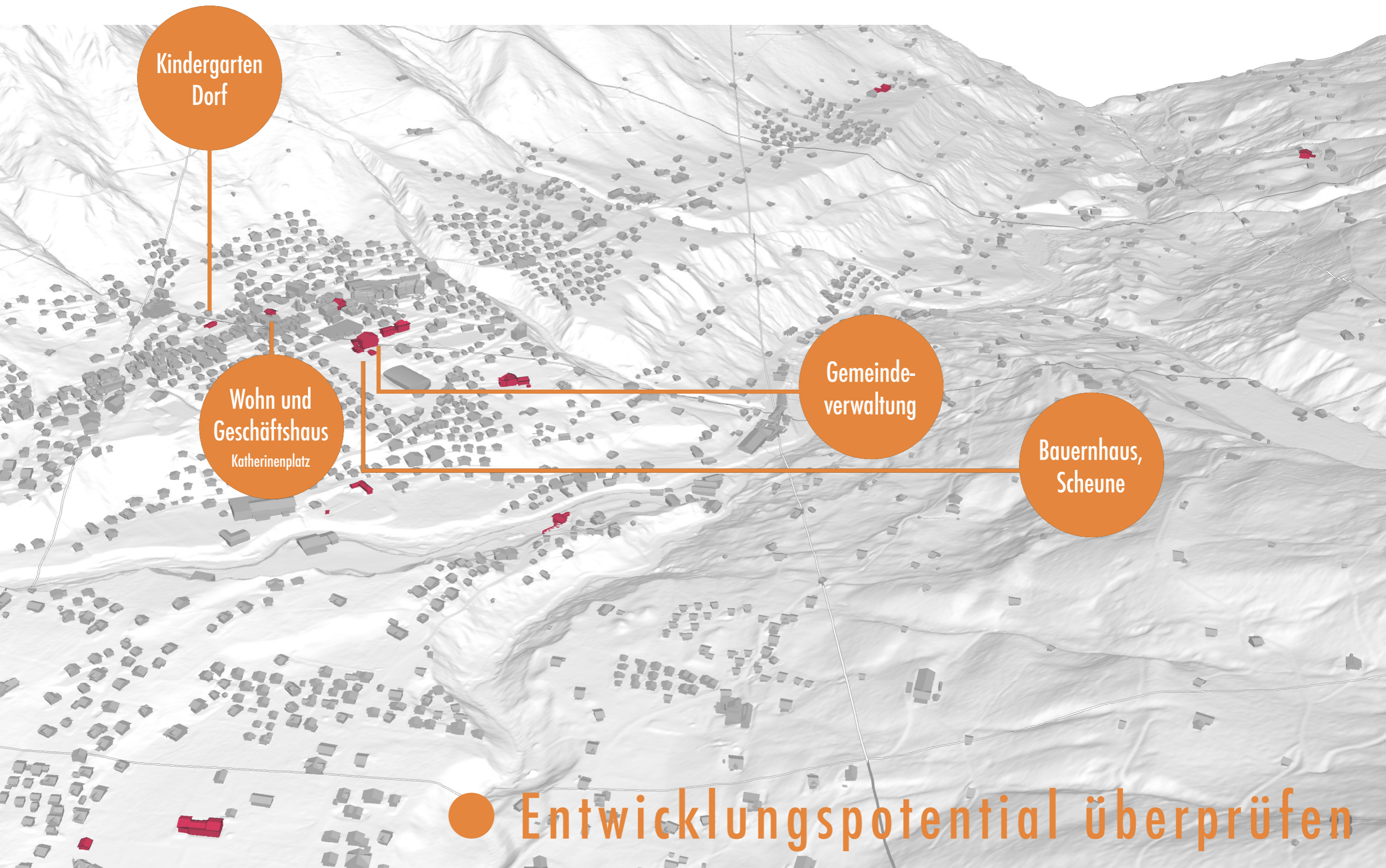
Schulhaus  
Ausserschwand

Schulhaus  
Hirzboden

Abdankungs-  
halle

● Investitionsplanung  
und Unterhalt  
bei Kernaufgaben





Kindergarten  
Dorf

Wohn und  
Geschäftshaus  
Katherinenplatz

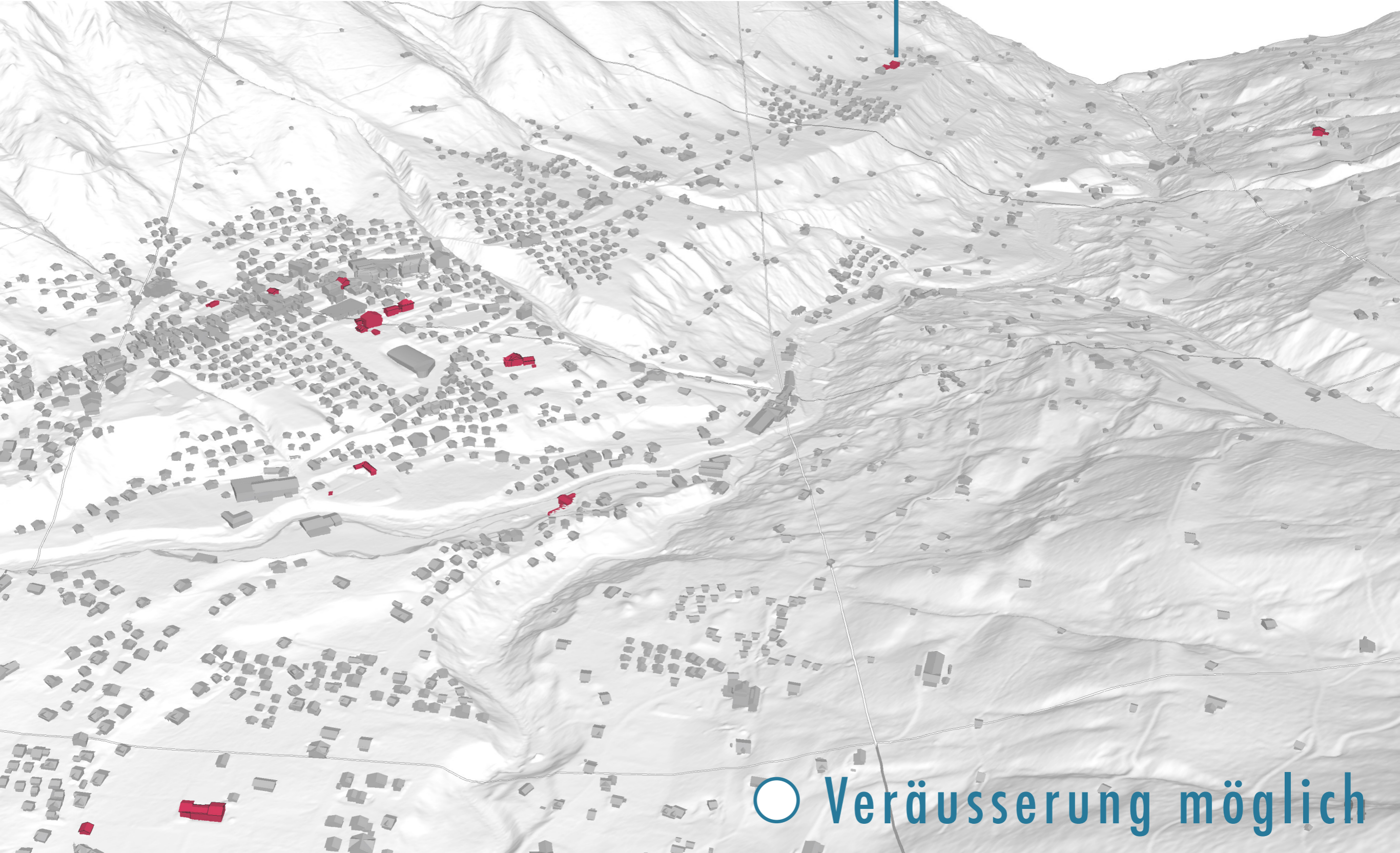
Gemeinde-  
verwaltung

Bauernhaus,  
Scheune

● Entwicklungspotential überprüfen

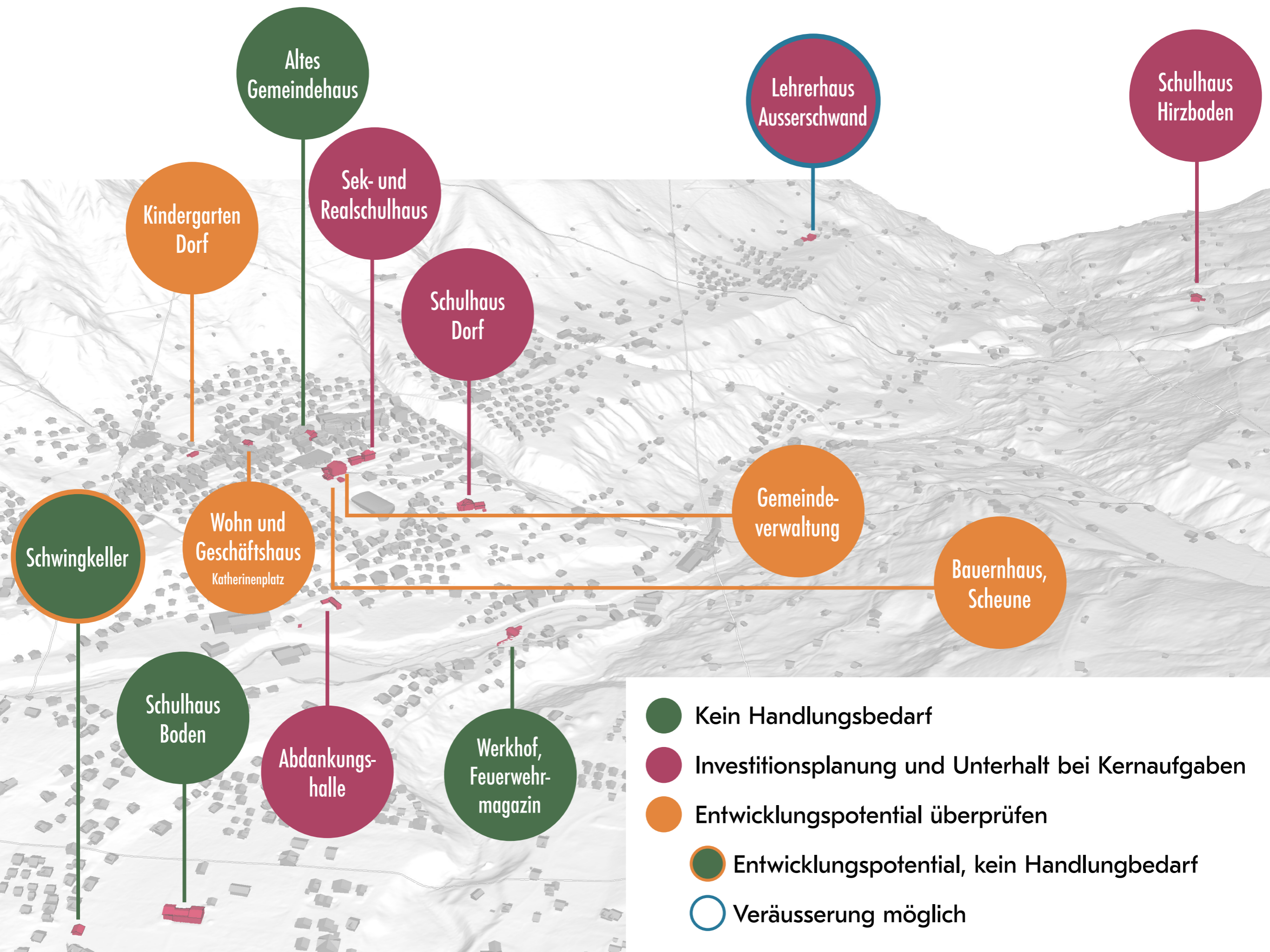


Lehrerhaus  
Ausserschwand



○ Veräußerung möglich





Altes  
Gemeindehaus

Lehrerhaus  
Ausserschwand

Schulhaus  
Hirzboden

Kindergarten  
Dorf

Sek- und  
Realschulhaus

Schulhaus  
Dorf

Schwingkeller

Wohn und  
Geschäftshaus  
Katherinenplatz

Gemeinde-  
verwaltung

Bauernhaus,  
Scheune

Schulhaus  
Boden

Abdankungs-  
halle

Werkhof,  
Feuerwehr-  
magazin

- Kein Handlungsbedarf
- Investitionsplanung und Unterhalt bei Kernaufgaben
- Entwicklungspotential überprüfen
- Entwicklungspotential, kein Handlungsbedarf
- Veräusserung möglich





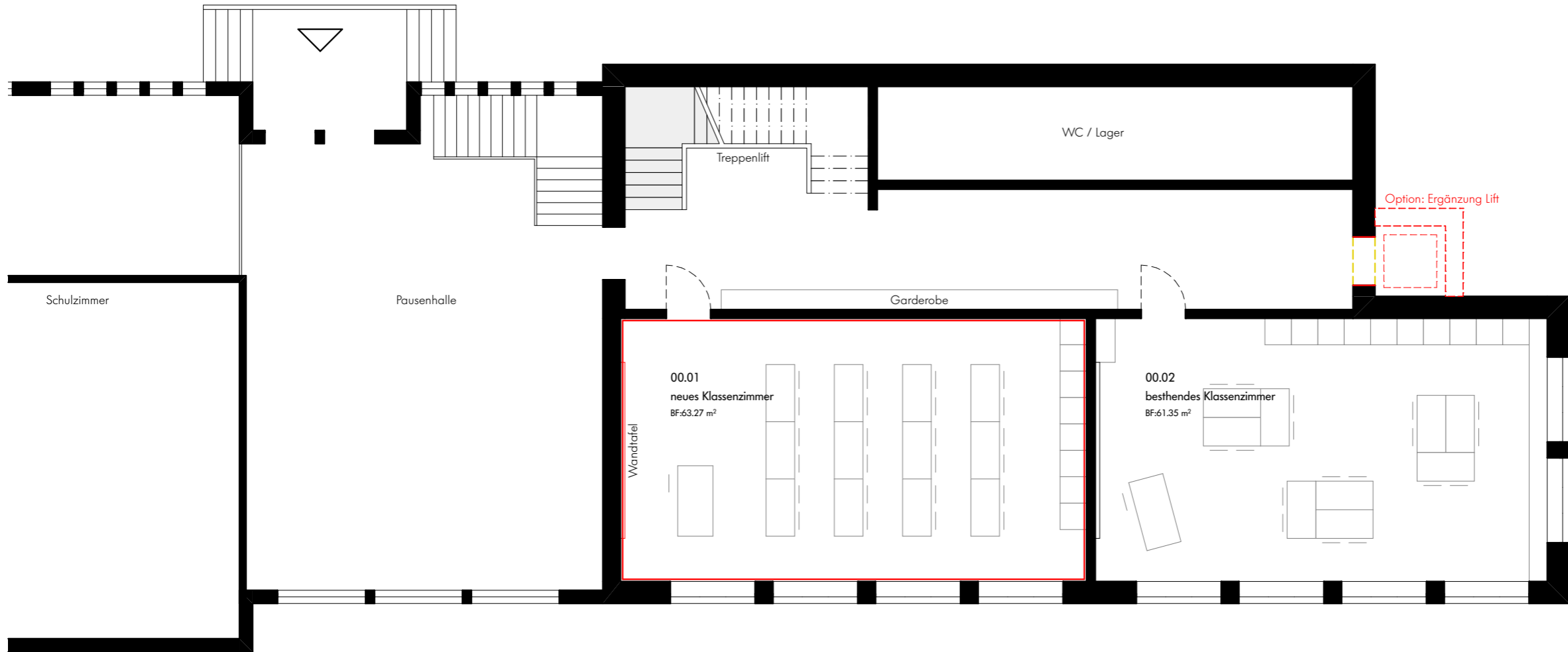
# 2. ENTWICKLUNG SCHULRAUM





# 1. Prüfen Potential **Oberstufenzentrum** im Sek- und Realschulhaus





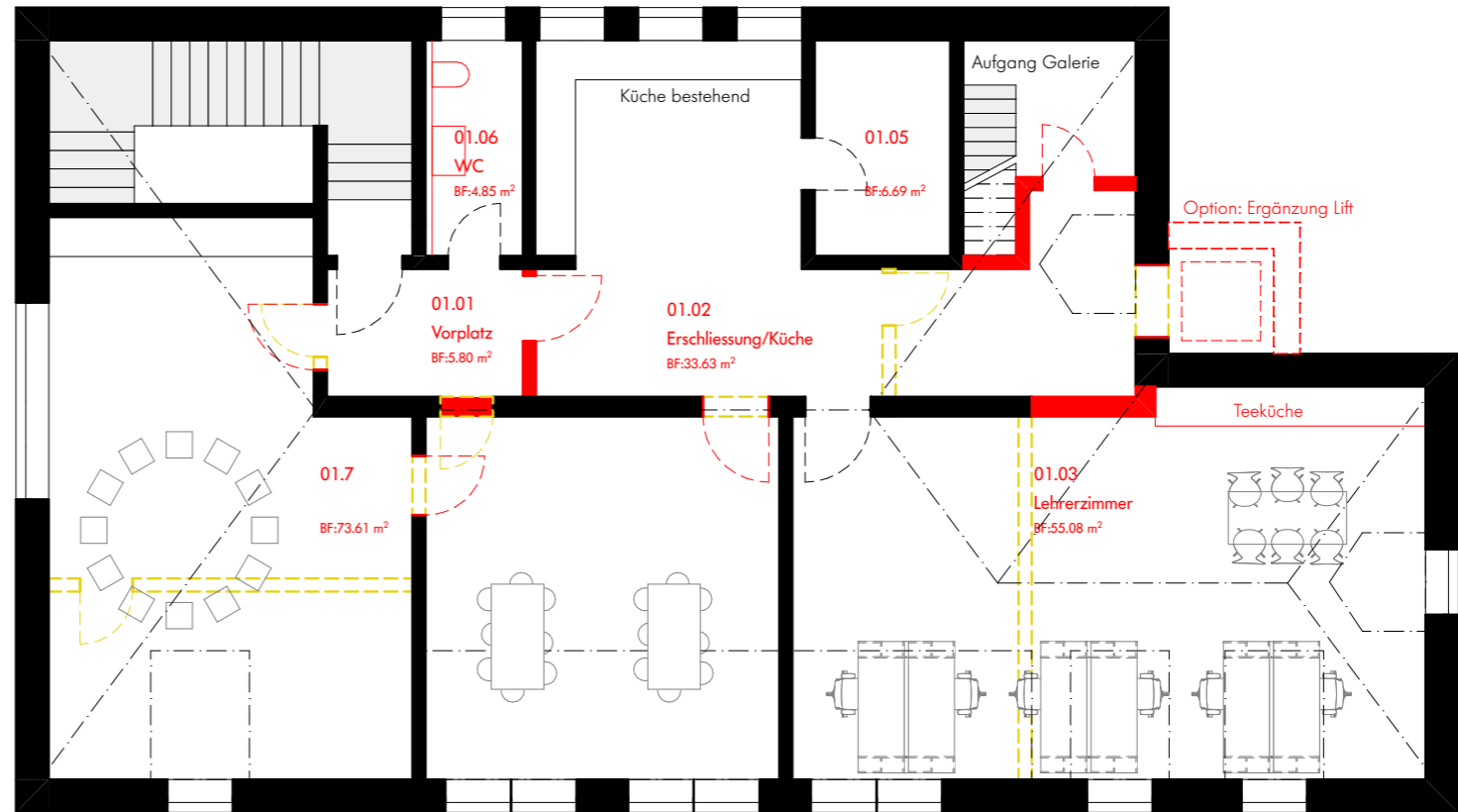
## • Klassenzimmer im Bereich Lehrerzimmer

Erdgeschoss

0 [m] 1 2 5 

# 1. Prüfen Potential **Oberstufenzentrum** im Sek- und Realschulhaus





## • Lehrerzimmer in Abwartswohnung

Dachgeschoss

0 [m] 1 2 5 

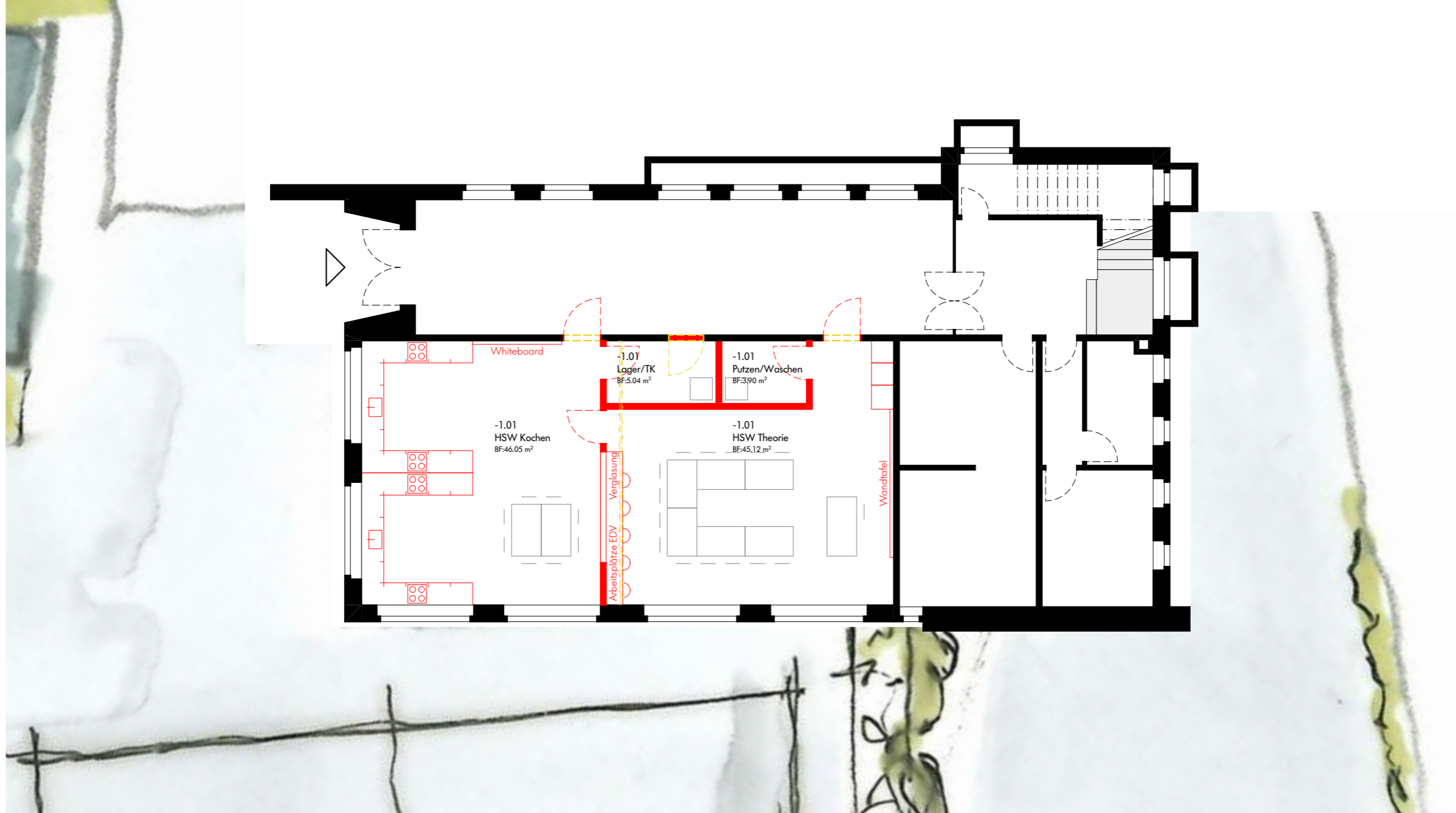
1. Prüfen Potential **Oberstufenzentrum**  
im Sek- und Realschulhaus





## 2. Prüfen Potential **neue Schulküche** im Schulhaus Ausserschwand





Gartengeschoss V2

• Einbau in Sockelgeschoss

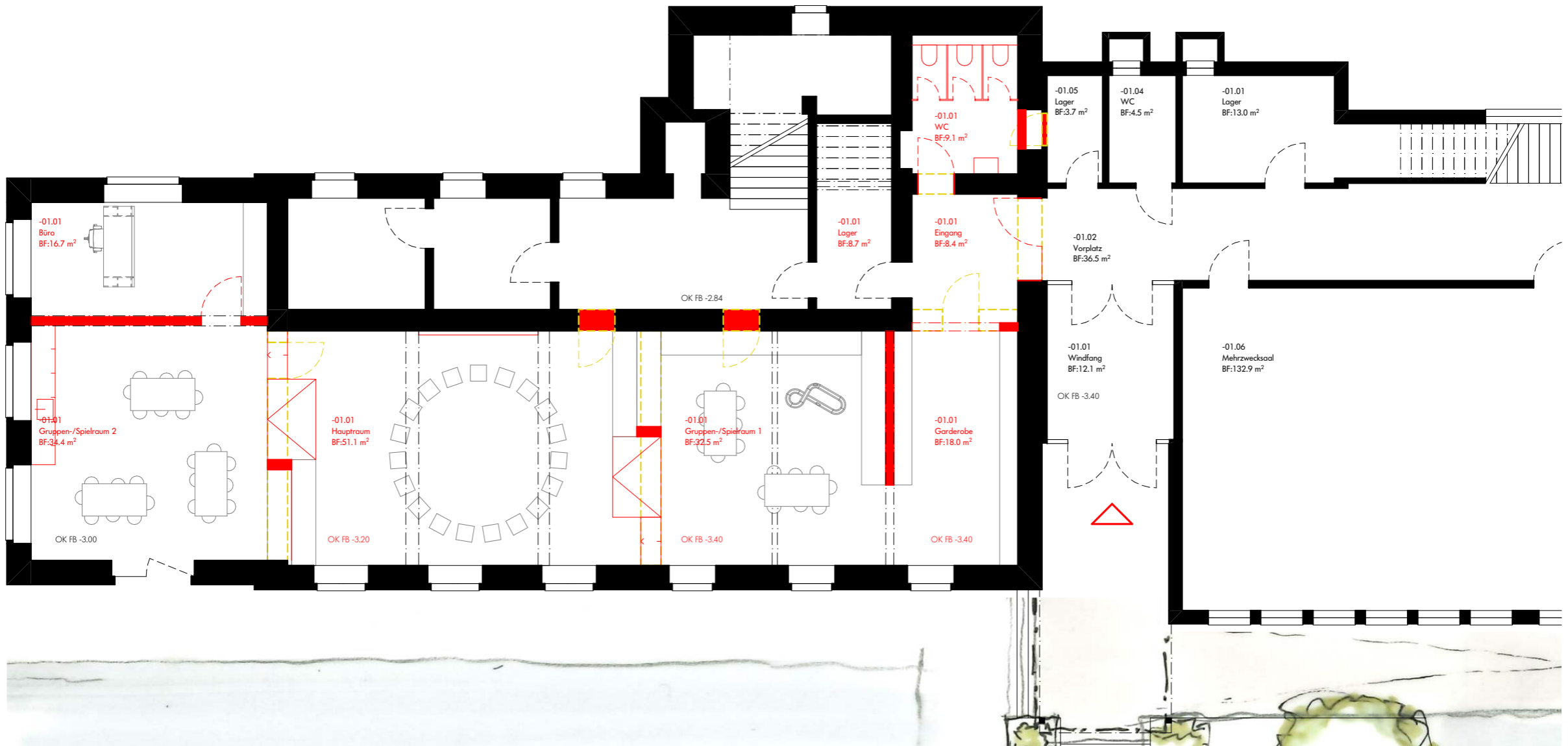
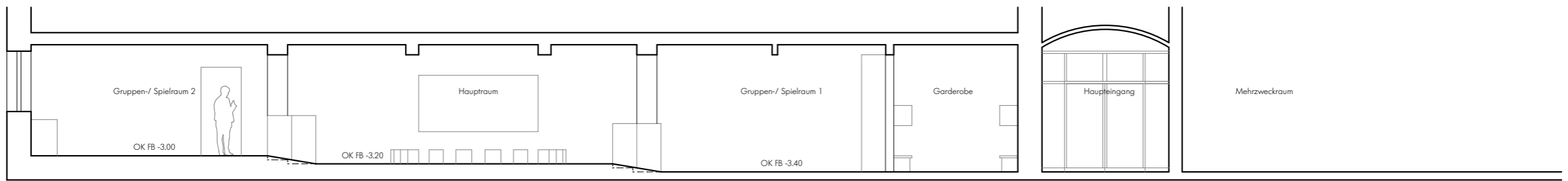
## 2. Prüfen Potential **neue Schulküche** im Schulhaus Auszerschwand





### 3. Prüfen Potential **Einbau Kindergarten** in Schulhaus Dorf





Gartengeschoss



# 3. Prüfen Potential **Einbau Kindergarten** in Schulhaus Dorf



# Fazit

- bestehender Schulraum wird optimal genutzt
- leerstehende Werkräume können neu genutzt werden
- Ausbau Dachraum Sek – Real Dorf bietet Potential für das Oberstufenzentrum
- Kindergarten kann im Unterstufenzentrum Dorf angeordnet werden
- Schulküche kann im Schulhaus Auszerschwand eingeplant werden





# **3. POTENTIAL ENTWICKLUNG DER GEMEINDELIEGENSCHAFTEN**



# Ziele

- **schaffen von Wohnungen für Einheimische**
- **Zeitgemässe Infrastruktur für Schule und Sport**
- **Touristische Entwicklung**



## Portfolioanalyse Immobilien Gemeinde Adelboden

### Machbarkeitsstudie Kindergarten Dorf

Bellevuegässli 1, 3715 Adelboden

#### Ausgangslage

Der Kindergarten Dorf wurde 1965 erstellt.

Die Liegenschaft befindet sich im Dorfzentrum in unmittelbarer Nähe zum Dorfplatz. Das eingeschossige Gebäude ist nach Süd-Osten ausgerichtet. Der Kindergarten verfügt über eine Grundfläche von rund 180 m<sup>2</sup>. Die Parzelle selber hat eine Fläche von rund 1'982 m<sup>2</sup> und verfügt somit über ein grosses Überbauungspotenzial. Im Moment wird die grosse Parzelle von den Kindern zum Spielen genutzt.

Das eingeschossige Gebäude verfügt über einen gedeckten Vorplatzbereich. Von hier aus betritt man einen Vorraum.

Dieser wird vom Kindergarten als Garderobenbereich genutzt und erschliesst den Heizungsraum, den Unterrichtsraum und die WC-Anlagen.



Quelle: map.geo.admin.ch



# 3.a Parzelle Kindergarten Dorf












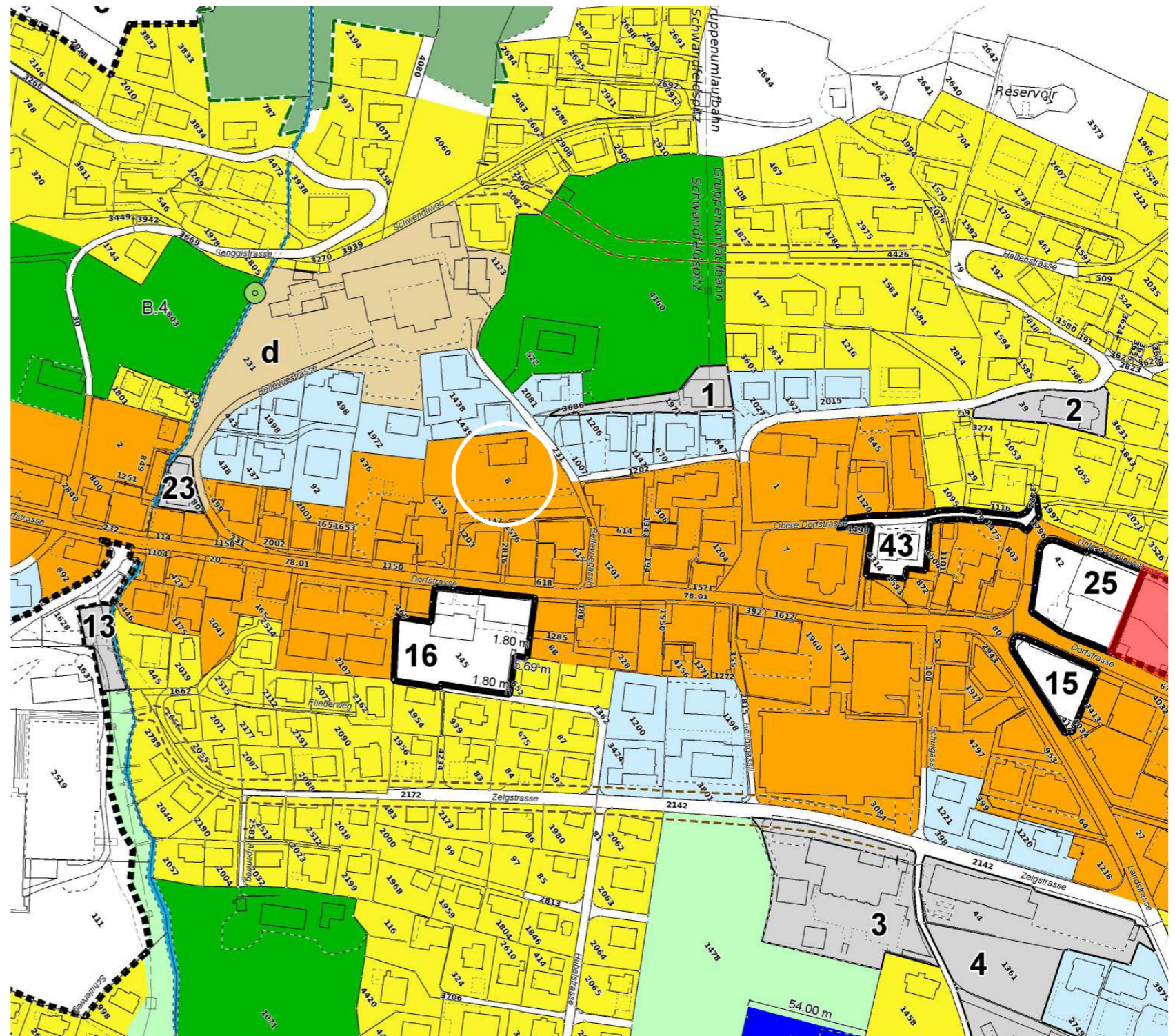
Grundstücksfläche  
Parzelle Nr. 8 1'982 m<sup>2</sup>

Mass der Nutzung  
Überbauungsordnung Nr. 23 "Dorfkern"  
Überbauungsvorschriften Art. 15 h Kursaal/Kindergarten  
Max. Gebäudelänge GL 36 m (Art. 15h UeOV)  
Max. Gebäudetiefe 20m (Art. 15h UeOV)  
Ansonsten gelten die Vorschriften der Zone für Gewerbe- und Wohnbauten (Art. 13)  
Kleiner Grenzabstand kgA 4.0 m (Art. 3 GBR)  
Grosser Grenzabstand gGA 6.0 m (Art. 3 GBR)  
Max. Gebäudehöhe GH 8.0 m (Art. 3 GBR)

Verschiedene Abstände  
Strassenabstand (Art. 35 GBR) 3.6 m ab Fahrbahnkante  
Geschossigkeit nicht definiert  
(9m Gebäudehöhe)

#### Legende

-  Wohnzone W2
-  Mischzone A 3- resp. 2-geschossig M3A
-  Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
-  Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF
-  Grünzone GR
-  Bauernhofzone BH
-  Überbauungsordnung UeO
-  Überbauungsordnung Nr. 23 "Dorfkern"
-  Landwirtschaftszone LWZ



Zonenplan - Überbauungsordnung Nr. 23 "Dorfkern" 1:2000

# 3.a Parzelle Kindergarten Dorf



### Naturgefahren

Über die gesamte Parzelle liegen geringe Gefährdungen für "Rutschgefahren" und "Wassergefahren" vor.

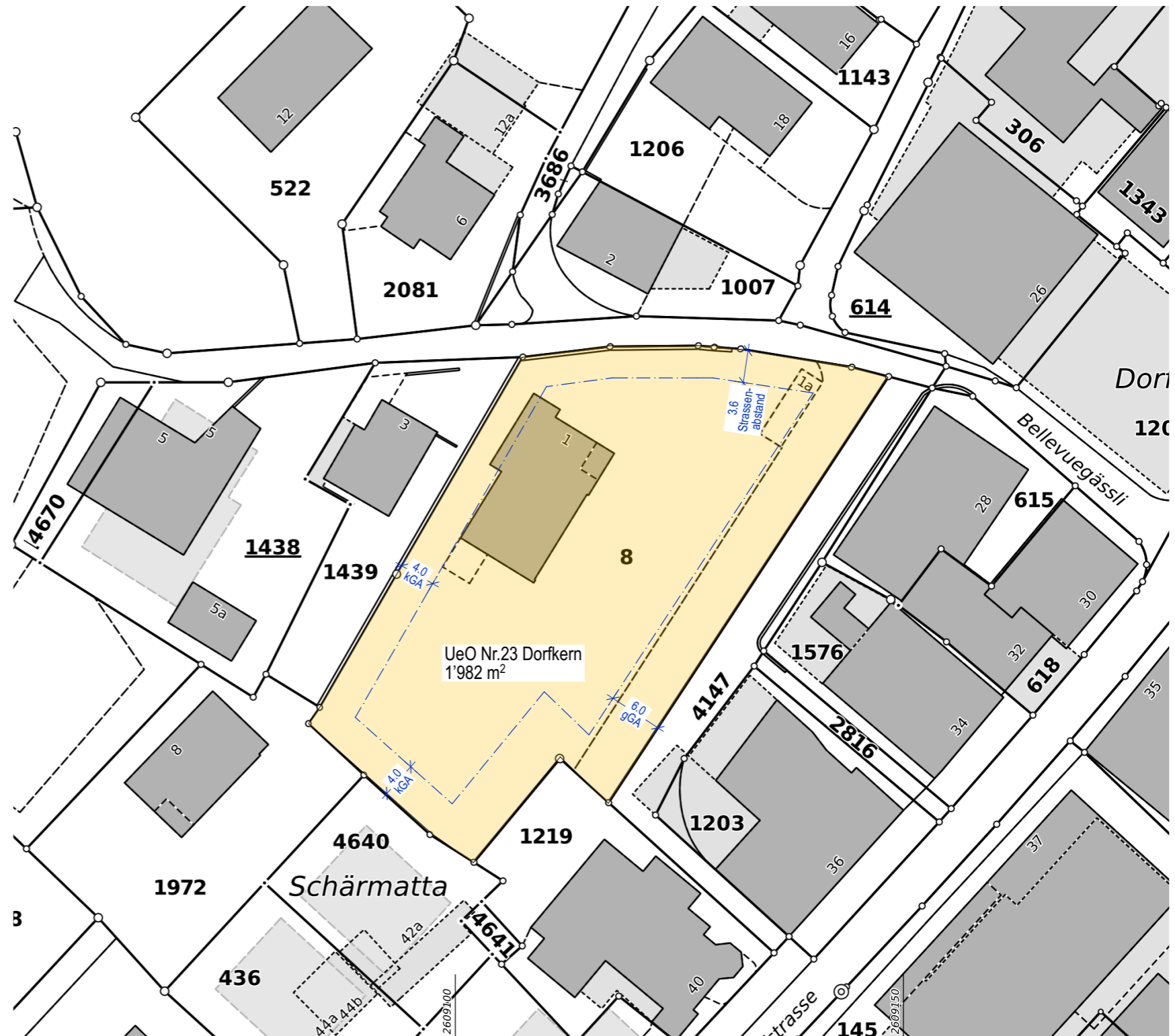
### Bauinventar

Keine Einschränkungen auf der Parzelle

### Ausnützung

In der UeO ist keine Ausnützung definiert.

Jedoch ist die Gebäudelänge, -tiefe und -höhe reglementiert.



Synthese Situation 1:500

# 3.a Parzelle Kindergarten Dorf



## Berechnung der oberirdischen Geschossfläche GFo

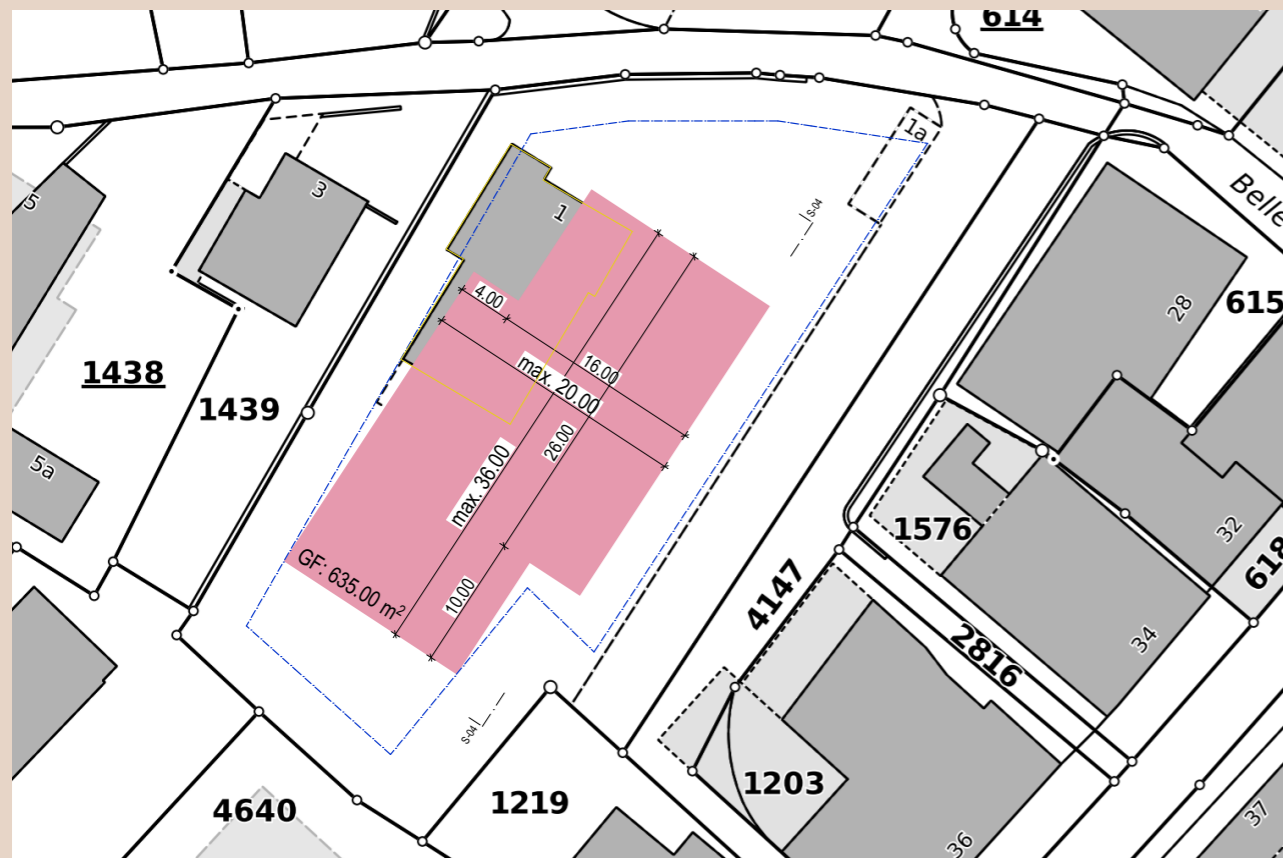
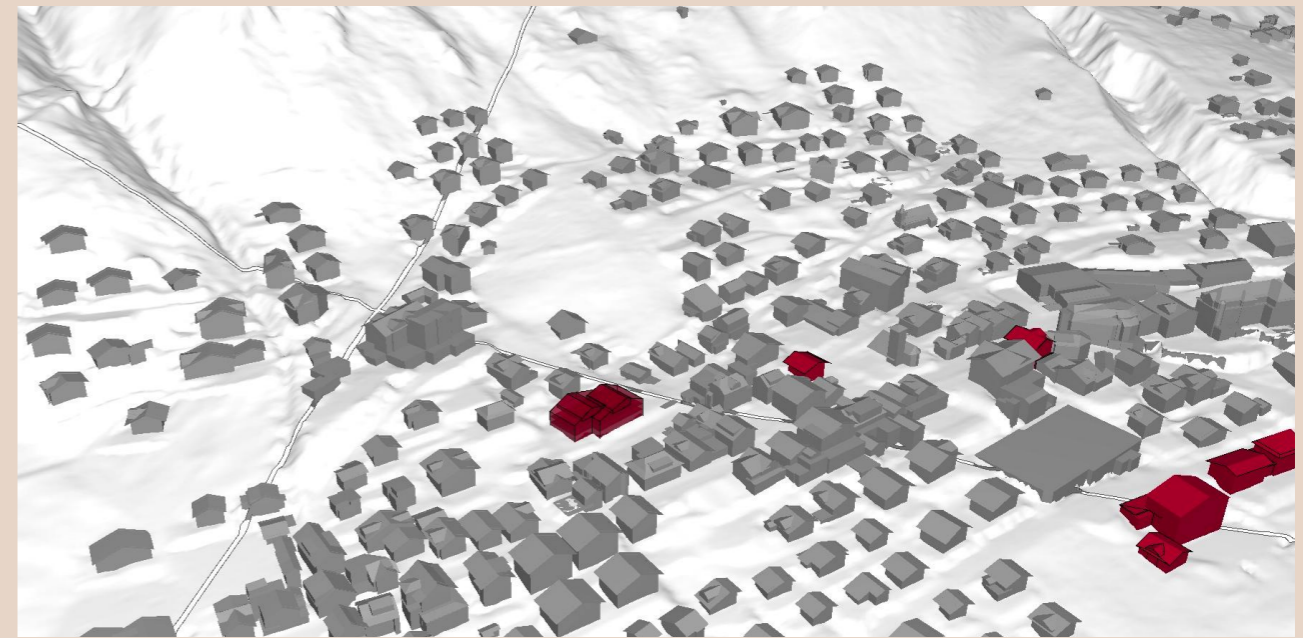
· Faktor GF/NF: 0.76

Geschoss	GFo (m2)	NFo (m2)	Geschosshöhe
Erdgeschoss	635 m2	480	2.80 m
1. Obergeschoss	635 m2	480	2.80 m
2. Obergeschoss	635 m2	480	2.40 m (OK Kniewand)
Dachgeschoss	345 m2	260	
<b>Total</b>	<b>2'250</b>	<b>1'700</b>	<b>8.0 m</b>

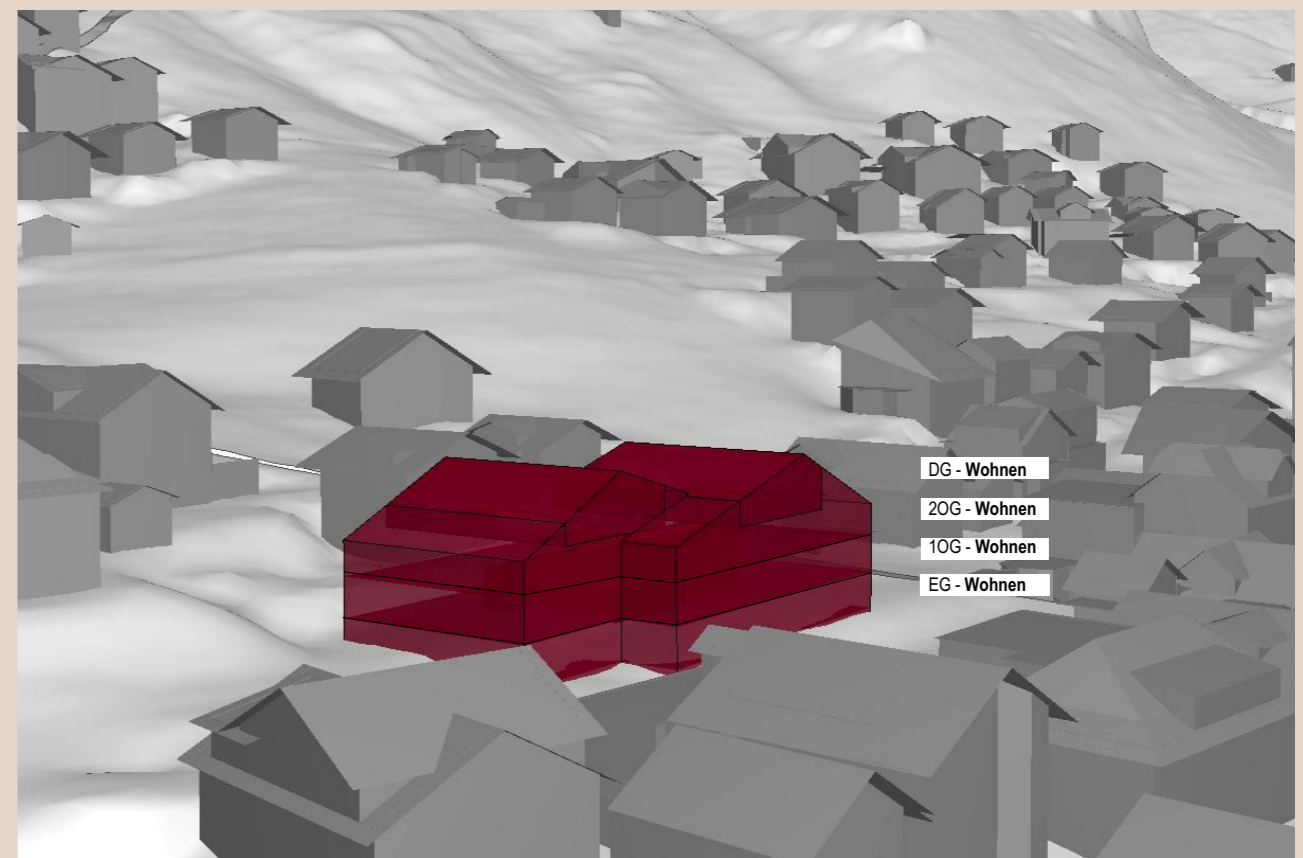
Neubau max. Abmessungen:

Max. Gebäudeabmessung 20 m x 36 m x 8 m ( Tiefe x Breite x Gebäudehöhe )

Abbruch: 179.87 m2 x 1 Erdgeschoss = 179.87 m2



mögliches Baufeld



Potential zur Erstellung von ca. 12-Wohnungen  
Abgabe im Baurecht an zu gründende Wohnbaugenossenschaft

# 3.a Parzelle Kindergarten Dorf



Portfolioanalyse Immobilien Gemeinde Adelboden  
Machbarkeitsstudie  
Lehrer- und Schulhaus Auszerschwand  
Ausserschwandstrasse 71 / 73, 3715 Adelboden  
Februar 2023

#### Ausgangslage

Die Schulen in den Dorfteilen Auszerschwand und Hirzboden sind bei der Bevölkerung beliebt. Die Schulräume bedingen jedoch einen laufenden Unterhalt und sind unterschiedlich genutzt. Das Schul- und das Lehrerhaus wurden gleichzeitig ca. 1954/1955 erstellt.

Lehrerhaus: Im Erd- und 1. Obergeschoss des Lehrerhauses befindet sich je 1 Etagenwohnung mit 3 Schlafzimmern, Stube, Küche und einem Badezimmer. Im Untergeschoss sind die dienenden Räume wie Technik, Waschküche, Keller und Abstellraum angeordnet.

Schulhaus: Das Schulhaus weist 3 Obergeschosse auf, wobei der Dachboden nicht ausgebaut ist. Im Erd- und 1. Obergeschoss hat es Unterrichtsräume und im Untergeschoss diverse Nebenräume. Das im Bauinventar erfasste Gebäude wird als grossvolumige Mischkonstruktion auf hohem Sockel beschrieben. Der Baukörper weist mehrere Vor- und Rücksprünge auf. Die eine Fronthälfte ist als Putzbau, die andere als Mischkonstruktion ausformuliert.



# 3.b Lehrerhaus Schulhaus Auszerschwand



Grundstücksfläche

Parzelle Nr. 2042

2'009 m<sup>2</sup>

Mass der Nutzung Art. 3 GBR (14. Januar 2014)

Landwirtschaftszone LWZ



Landwirtschaftszone, für nichtlandwirtschaftliche Bauten:

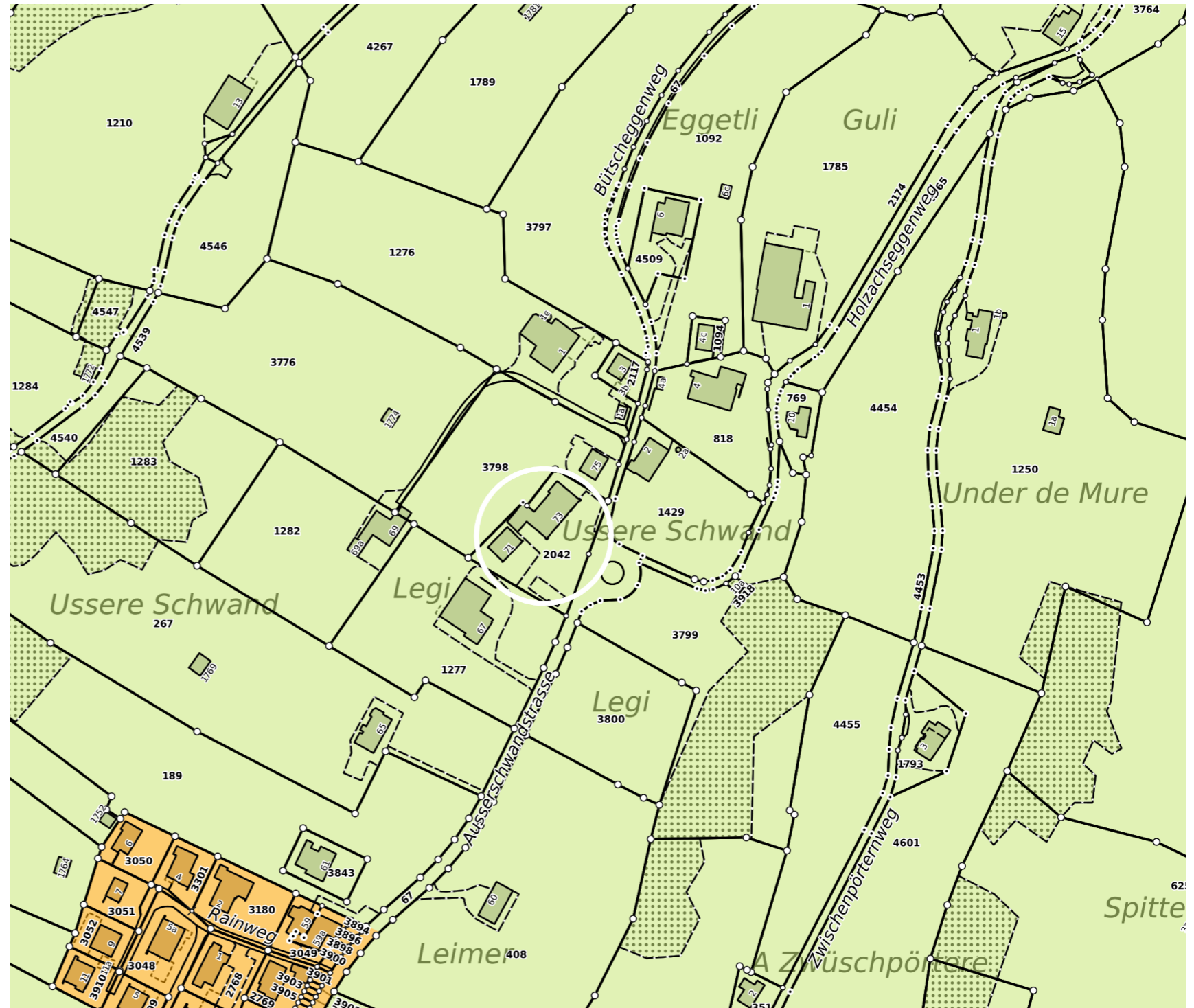
kleiner Grenzabstand	kgA	4.0 m	(Art. 3 GBR)
grosser Grenzabstand	gGA	8.0 m	(Art. 3 GBR)
max. Gebäudehöhe	GH	7.2 m	(Art. 3 GBR)
max. Gebäudelänge	GL	20.0 m	(Art. 3 GBR)
max. Geschosszahl	GZ	2	(Art. 3 GBR)
max. Ausnutzungsziffer	AZ	-	(Art. 3 GBR)

Verschiedene Abstände

Strassenabstand (Art. 35 GBR)	3.6 m ab Fahrbahnkante
Strassenabstand KS (Art. 35 GBR)	5.0 m ab Fahrbahnkante

Legende

-  Landwirtschaftszone LWZ
-  Wohnzone W2



Zonenplan - Landwirtschaftszone LWZ 1:2000



# 3.b Lehrerhaus Schulhaus Ausser Schwand



### Naturgefahren

Ein Teil der Parzelle im Nord-Westen liegt im Gefahrenbereich geringe Gefährdung "Rutschgefahren".

### Bauinventar

Das Schulhaus ist als erhaltenswert im Bauinventar eingetragen. Das Lehrerhaus ist nicht im Bauinventar erfasst.

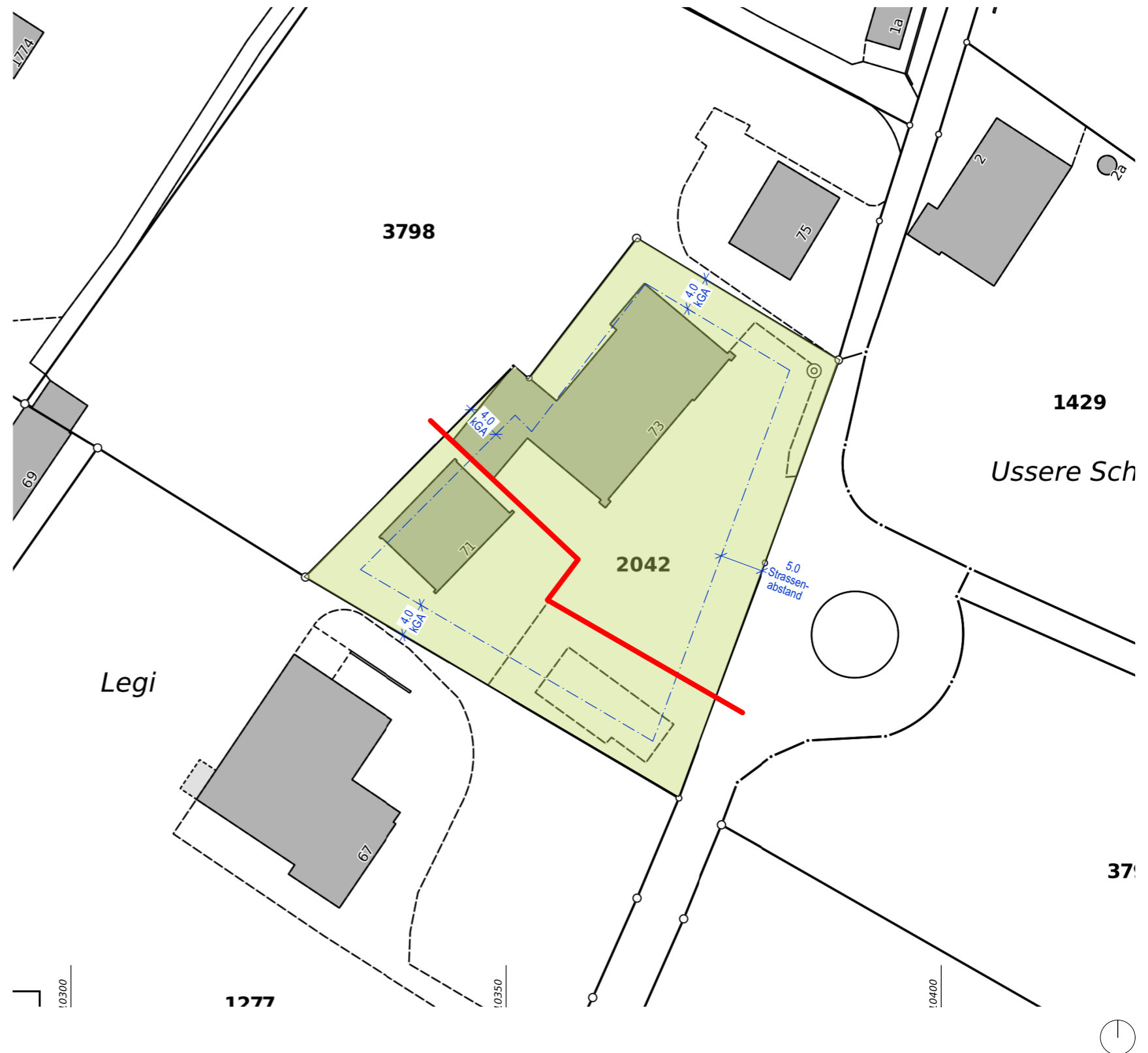
### Ausnützung

Das Baureglement legt für die Landwirtschaftszone keine maximale Ausnutzungsziffer AZ fest.

### Grenzabstände

Insofern, dass es im Nord-Westen keine Bauline hat, ist der Grenzabstand zur Parzelle Nr. 3798 nicht eingehalten. Alle anderen Grenzabstände werden eingehalten.

Synthese Situation 1:500



# 3.b Lehrerhaus Schulhaus Auszerschwand



#### Ausgangslage

Das Gemeindehaus verfügt über einen grossen Sanierungsbedarf. In einer Studie wurden die Kosten für die Sanierung oder einen Ersatzneubau ab der Decke über der Turnhalle dargestellt. Die Liegenschaft befindet sich zentral im Ort und das Sekundarschulhaus liegt in der direkten Nachbarschaft. Die Turnhalle im Sockel des Gemeindehauses ist die einzige Halle im Ort und dient zugleich als Mehrzweckhalle. Es besteht von der Schule und den Vereinen ein Bedürfnis nach einer zusätzlichen Hallenkapazität. Die Räume der Gemeindeverwaltung sind sehr grosszügig konzipiert.



#### Sanierungskosten

- Gemeindehaus (Studie HMS Architekten Okt. 2019) CHF 5,8 Mio.
- Sport- und Mehrzweckhalle (Schätzung) CHF 2,8 Mio.





Grundstücksfläche	
Parzelle Nr. 1478	20'857 m <sup>2</sup>
davon Grünzone	10'672 m <sup>2</sup>
davon ZSF	6'680 m <sup>2</sup>
davon ZöN	3'300 m <sup>2</sup>
davon W2	206 m <sup>2</sup>

Mass der Nutzung Art. 4 GBR (14. Januar 2014)

### Zone für öffentliche Nutzung ZöN 03










Erweiterungs-, Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmungen und der baupolizeilichen Masse der Zone M3B.

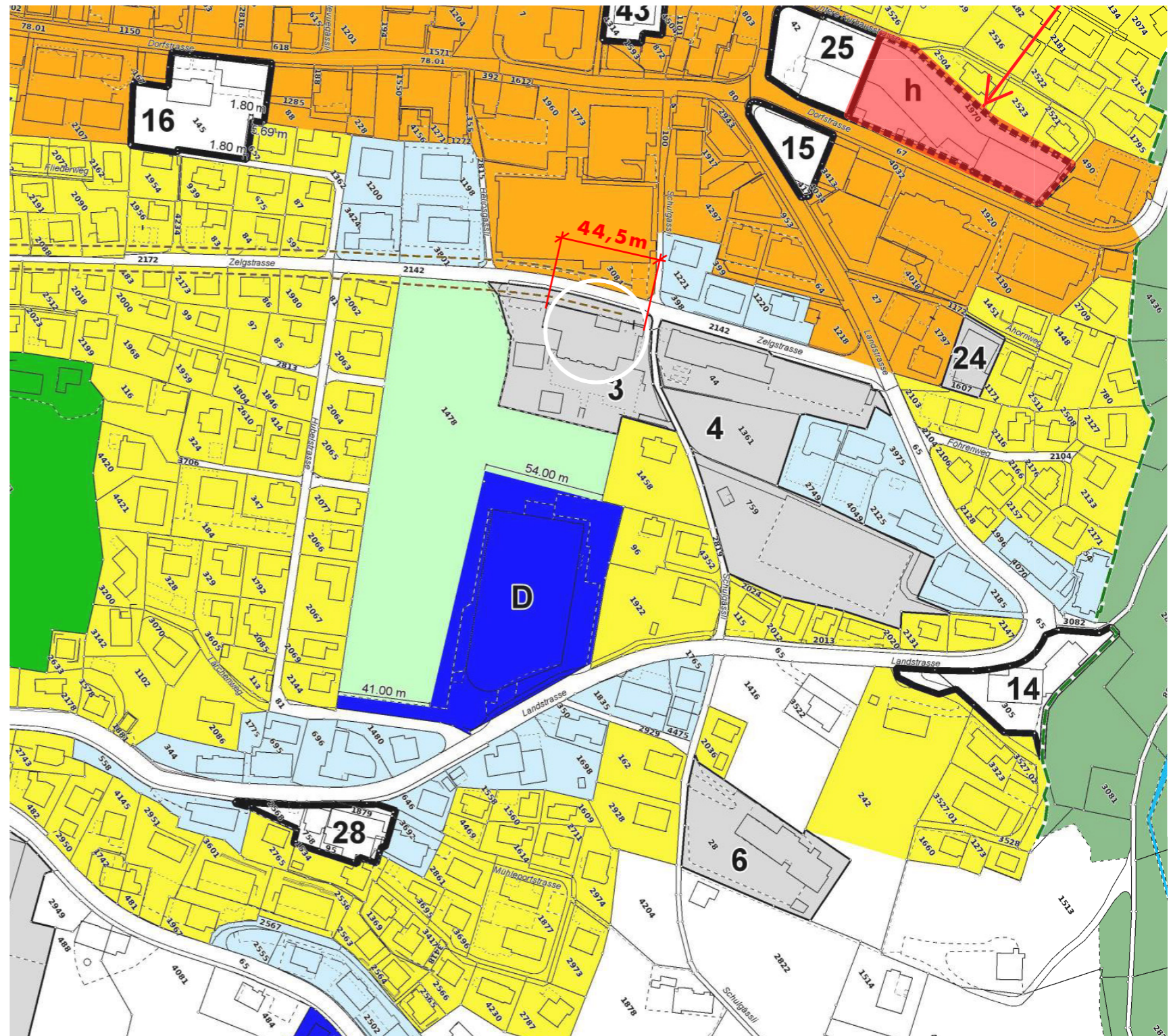
Kleiner Grenzabstand	kgA	2.0 m	(Art. 3 GBR)
Grosser Grenzabstand	gGA	6.0 m	(Art. 3 GBR)
Max. Gebäudehöhe	GH	8.2 m	(Art. 3 GBR)
Max. Gebäudelänge	GL	20.0 m	(Art. 3 GBR)
Max. Geschosszahl	GZ	3	(Art. 3 GBR)
Max. Ausnützungsziffer	AZ	1.0	(Art. 3 GBR)
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES	III	(Art. 4 GBR)

### Verschiedene Abstände

Strassenabstand (Art. 35 GBR)	3.6 m ab Fahrbahnkante
Strassenabstand KS (Art. 35 GBR)	5.0 m ab Fahrbahnkante

### Legende

	Wohnzone W2
	Mischzone A 3- resp. 2-geschossig M3A
	Zone für öffentliche Nutzungen ZöN
	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF
	Grünzone GR
	UeO mit Erschliessungsinhalt
	Überbauungsordnung UeO
	Überbauungsordnung Nr. 23 "Dorfkern"
	Landwirtschaftszone LWZ



### Zonenplan - Zone für öffentliche Nutzung

### Bestandesbau

- Gebäudehöhe im Süden heute ca. **16 m** → Zulässig in BR heute ZöN 8,2 m
- Gebäudelänge heute **44,5 m** → Zulässig in BR heute ZöN 20 m

# 3.c Gemeindehaus





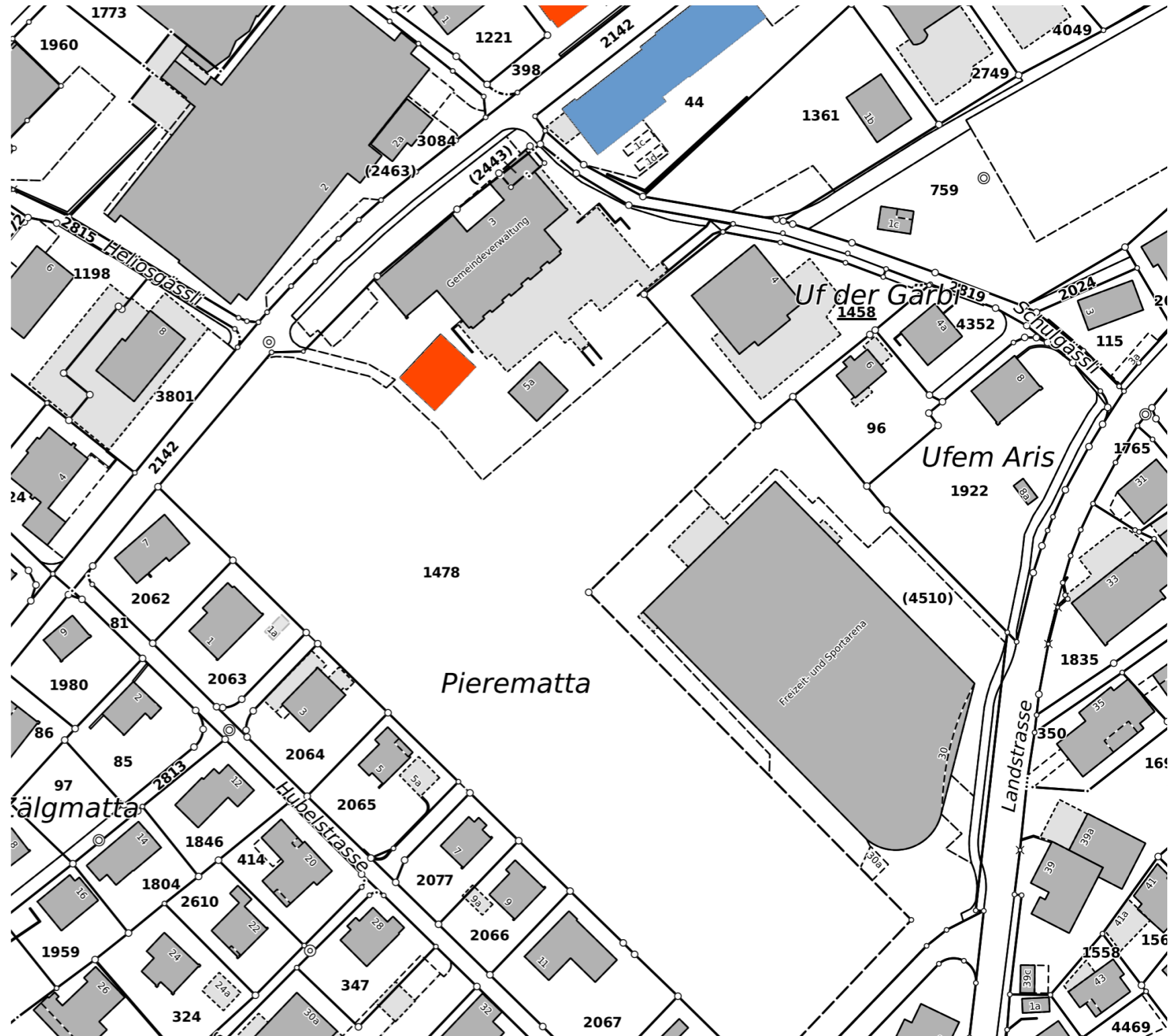
Bauernhaus von 1783, Einstufung schützenswert, K-Objekt

Kantonale Objekte, kurz K-Objekte:  
 Unter den erhaltenswerten Bauten sind die, die in Ortsbildschutzperimetern der Gemeinde und Baugruppen des Bauinventars stehen, als K-Objekt (rund sieben Prozent aller Gebäude) bezeichnet. Als schützenswert eingestufte Bauten sind grundsätzlich K-Objekte. Das bedeutet, dass bei jedem Bauvorhaben die Denkmalpflege zwingend beigezogen werden muss.

Legende Bauinventar

- erhaltungswertes Objekt
- schützenswertes Objekt
- K-Objekt

Bauinventar 1:1000



# 3.c Gemeindehaus





## 3.c Gemeindehaus an bester Lage





## SCHWIERIGKEITEN FÜR DIE PROJEKTENTWICKLUNG

- . Grundordnung ZöN
- . wohin mit der Gemeindeverwaltung?
- . öffentliche Sporthalle
- . Zivilschutzanlage
- . Entsorgungsstandort
- . Natelantenne
- . Heli Landeplatz
- . Denkmalgeschütztes Bauernhaus
- . Scheune



# 3.c Gemeindehaus



## geprüfte Varianten:

- . Neubau 2 Wohnhäuser mit Sporthalle 2-Fach
- . Sporthalle 3-Fach
- . Sporthalle Gurtnermatte (unterirdisch)



Variante	Turnhalle bleibt bestehen / Gemeindeverwaltung neu		Ersatzneubau: Doppeltturnhalle B + Verwaltung		Ersatzneubau: Doppeltturnhalle A + Verwaltung		Ersatzneubau: Dreifachhalle
	Variante V1_01	Variante V1_02	Variante V2_01	Variante V2_02	Variante V2_03	Variante V2_04	Variante V3_01
<b>Art der Nutzung</b>	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen	Zivilschutz, Turnhalle, Verwaltung, Wohnen
<b>Geschossigkeit</b>	2 Geschosse (ohne TH)	4 Geschosse (mit TH)	3 Geschosse (ohne TH)	3 Geschosse (ohne TH)	3 Geschosse (ohne TH)	3 Geschosse (ohne TH)	2 Geschosse (ohne TH)
<b>Gebäudehöhe (OK Kniewand)</b>	6 m (Volumen versetzt)	13.56 m	8.2 m (Volumen versetzt)	11.1 m	6 m (Volumen versetzt)	8.2 m (Volumen versetzt)	6 m (Volumen versetzt)
<b>NF Verwaltung heute</b>	Total Nutzfläche Verwaltung heute ohne Nebenräume: 587 m <sup>2</sup> / Um die Varianten besser mit der bestehenden Verwaltung vergleichen zu können, wird von einer GF/NF von 0.76 ausgegangen.						
<b>GFo</b>	2'463 m <sup>2</sup>	2'644 m <sup>2</sup>	3'788 m <sup>2</sup>	3'086 m <sup>2</sup>	3'201 m <sup>2</sup>	3'346 m <sup>2</sup>	4'334 m <sup>2</sup>
	Verwaltung : 772 m <sup>2</sup> Wohnen : 451 m <sup>2</sup> Sporthalle : 1'240 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 772 m <sup>2</sup> Wohnen : 632 m <sup>2</sup> Sporthalle : 1'240 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 780 m <sup>2</sup> Wohnen : 780 m <sup>2</sup> Sporthalle+NR : 2'228 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 730 m <sup>2</sup> Wohnen : 208 m <sup>2</sup> Sporthalle+NR : 2'148 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 780 m <sup>2</sup> Sporthalle+NR : 2'421 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 772 m <sup>2</sup> Wohnen : 614 m <sup>2</sup> Sporthalle+NR : 1'960 m <sup>2</sup>	Verwaltung : 698 m <sup>2</sup> Wohnen : 698 m <sup>2</sup> Sporthalle+NR : 2'938 m <sup>2</sup>
<b>Städtebauliche Setzung</b>	Festigen Strassenraum	Punktbau	Kleinteilige Struktur	Kleinteilige Struktur	Kleinteilige Struktur	Riegelbau	Riegelbau
<b>Erschliessung / Zugang</b>	Gemeinsame Erschliessung Wohnen und Verwaltung	Gemeinsame Erschliessung Wohnen und Verwaltung	Getrennte Erschliessungen	Turnhalle eigene Erschliessung	Turnhalle eigene Erschliessung	Gemeinsame Erschliessung	Gemeinsame Erschliessung
<b>Aussenraum</b>	Grösstmöglich, unverändert	Grösstmöglich, unverändert	Neuer Platz	Neuer Platz	Neuer Platz	Neuer Platz	Neuer Platz / Umgebung
<b>Sporthalle</b>	Einfachhalle bestehend	Einfachhalle bestehend	Neue Doppelhalle B	Neue Doppelhalle B	Neue Doppelhalle A	Neue Doppelhalle A	Dreifachhalle
<b>Vorteile</b>	- Massstäblich durch Dachform - Weniger wuchtig als Bestand - Volumetrisch gutes Zusammenspiel zu Real-Sekundarschulhaus	- Mehr Freifläche - Kompaktes Gebäude - Grosszügige Innenräume - Ein Empfang für alle Abteilungen - Spannende Durch- und Ausblicke	- Nutzungen in unterschiedlichen Gebäuden - Funktionieren unabhängig - Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule - Gebäude massstäblich	- Verwaltung und Turnhalle funktionieren autonom - Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule - Grosser Sportplatz / Platz gegen Süden - Gebäude massstäblich	- Verwaltung und Turnhalle funktionieren autonom - Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule - Grosser Sportplatz / Platz gegen Süden - Gebäude massstäblich	- Festigen Strassenraum - Proportion & Massstäblichkeit Gebäude - Mehr Trainingszeiten - Grosser Sportplatz / Platz gegen Süden - Gebäude massstäblich	- Dreifachhalle - Festigen Strassenraum - Platz gegen Süden - Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule
<b>Nachteile</b>	- Turnhalle und Zivilschutzanlage sanierungsbedürftig - Statik zu prüfen - Anpassung ZöN - Mobilfunkantenne	- Ortsbild - Turnhalle und Zivilschutzanlage sanierungsbedürftig - Statik zu prüfen - Anpassung ZöN - Mobilfunkantenne	- Anpassung ZöN - Statik zu prüfen - Abbruch Scheune - Mobilfunkantenne - Aufheben Zivilschutzanlage - Helikopterlandeplatz verschieben	- Anpassung ZöN - Statik zu prüfen - Abbruch Scheune - Gebäude nicht gehalten - Mobilfunkantenne - Aufheben Zivilschutzanlage - Helikopterlandeplatz verschieben	- Mobilfunkantenne? - Aufheben Zivilschutzanlage - Helikopterlandeplatz verschieben	- Anpassung ZöN - Abbruch Scheune - Turnhalle wuchtig - Bauernhaus eingeeengt - Mobilfunkantenne - Aufheben Zivilschutzanlage - Helikopterlandeplatz verschieben	- Anpassung ZöN - Abbruch schützenswertes K-Objekt, schwierig realisierbar - Turnhalle wuchtig - AZ deutlich überschritten - Mobilfunkantenne - Aufheben Zivilschutzanlage - Helikopterlandeplatz neu
<b>Kosten ± 25 %</b>	7'620'000 CHF **		17'100'000 CHF **				20'300'000 CHF **
<b>Beurteilung Planer</b>	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt, die bestehenden Anlagen bleiben erhalten und werden vollumfänglich saniert. Der Aussenraum wird aufgewertet.	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen wuchtigen Neubau ersetzt, die bestehenden Anlagen bleiben erhalten und werden vollumfänglich saniert. Der Neubau wirkt unproportioniert.	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt, und zusätzlich entsteht noch ein Wohnhaus. Die neue grössere Turnhalle stellt nutzungsmässig einen Mehrwert dar. Das Volumen der Sporthalle erscheint ist sehr markant und bedingt den Abbruch der Scheune	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt. Die neue grössere Turnhalle stellt nutzungsmässig einen Mehrwert dar. Das Volumen der Sporthalle erscheint ist sehr markant und bedingt den Abbruch der Scheune. Zur Zelgstrasse fehlt ein Bauvolumen.	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt. Die neue grössere Turnhalle stellt nutzungsmässig einen Mehrwert dar. Das Volumen der Sporthalle erscheint ist sehr markant und bedingt den Abbruch der Scheune. Zur Zelgstrasse steht ein zu kleines Bauvolumen. Die Gemeindeverwaltung erscheint sehr zurückhaltend.	Die Gemeindeverwaltung wird durch einen Neubau ersetzt. Die neue grössere Turnhalle stellt nutzungsmässig einen Mehrwert dar. Das Volumen der Sporthalle erscheint ist sehr markant und bedingt den Abbruch der Scheune. Zur Zelgstrasse wird ein massstäblicher Abschluss realisiert. Die Verwaltung weist Ausbaumöglichkeiten auf.	Die Realisierung einer 3-fach Sporthalle ist nicht ortsverträglich umsetzbar. Der Abbruch eines K-Schutzobjektes ist nicht möglich.

## Variantenstudium

# 3.c Gemeindehaus: Entwicklung Parzelle



## Berechnung der oberirdischen Geschossfläche GFo

Parzelle ZöN	3'300 m <sup>2</sup>
AZ	1.0
max. GFo	3'300 m <sup>2</sup>
-Bauernhaus GFo	420 m <sup>2</sup> (Annahme 3xGF=3x140 m <sup>2</sup> )
übrige GFo	2'880 m <sup>2</sup> (max. GFo-GFo Bauernhaus)

### Variante Neubau:

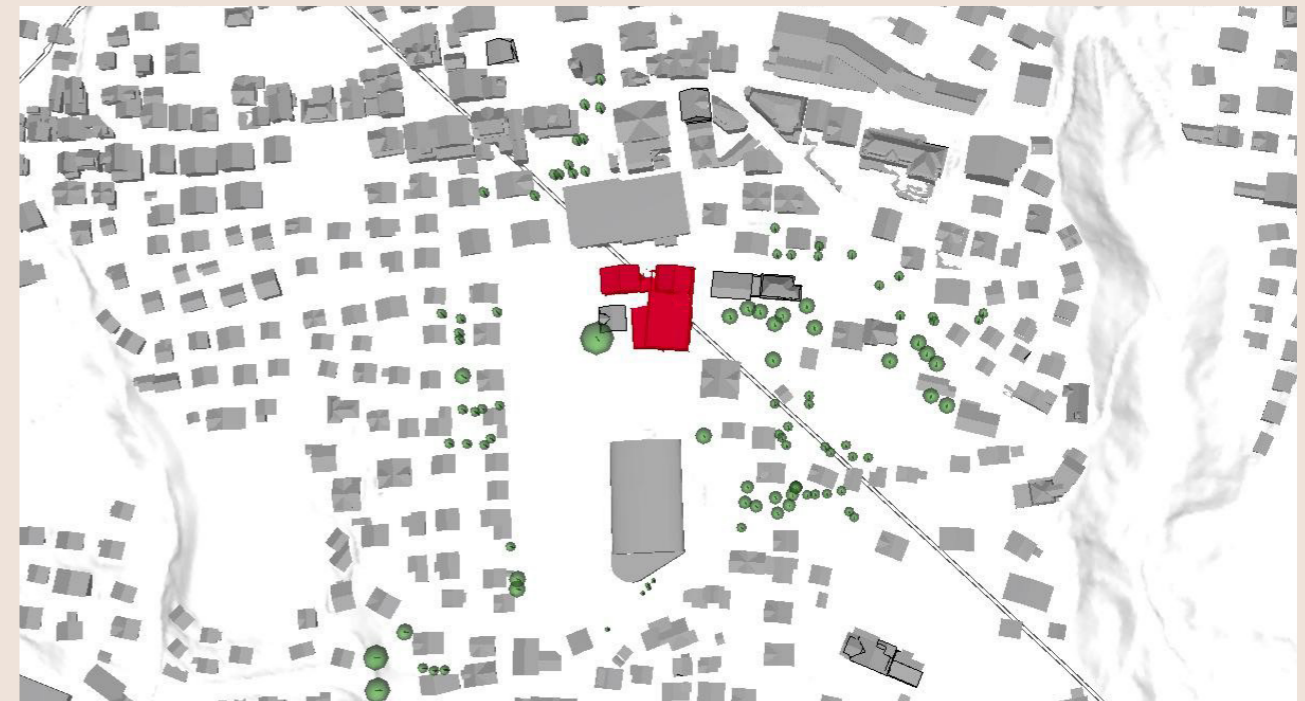
DG	GFo	520	m <sup>2</sup>
1. OG	GFo	520	m <sup>2</sup>
EG	GFo	520	m <sup>2</sup>
1. UG	GFo	454	m <sup>2</sup>
2. UG	GFo	1'774	m <sup>2</sup>
Total	GFo	<b>3'788</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### Vorteile:

- + Je 1 Haus für Wohnen resp. Verwaltung
- + Doppelturnhalle nach BASPO
- + Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule
- + Turnhalle, Wohnen und Verwaltung funktionieren unabhängig voneinander
- + Grosser Sportplatz gegen Süden
- + Gebäude massstäblich
- + Wohnungen gegen Süden ausgerichtet
- + Festigen Strassenraum
- + 6 Wohnungen

### Nachteile:

- Anpassung ZöN
- AZ überschritten
- Abbruch Scheune
- Standort Mobilfunkantenne
- Aufhebung Zivilschutzanlage
- Helikopterlandeplatz



Kosten  
CHF 17,1 Mio.

# 3c: Neubau 2 Wohnhäuser und Sporthalle



## Berechnung der oberirdischen Geschossfläche G<sub>Fo</sub>

Parzelle ZöN	3'300	m <sup>2</sup>
AZ	1.0	
max. G <sub>Fo</sub>	3'300	m <sup>2</sup>
Variante Neubau:		
DG G <sub>Fo</sub>	698	m <sup>2</sup>
EG G <sub>Fo</sub>	698	m <sup>2</sup>
1. UG G <sub>Fo</sub>	783	m <sup>2</sup>
2. UG G <sub>Fo</sub>	2'155	m <sup>2</sup>
Total G <sub>Fo</sub>	4'334	m <sup>2</sup>

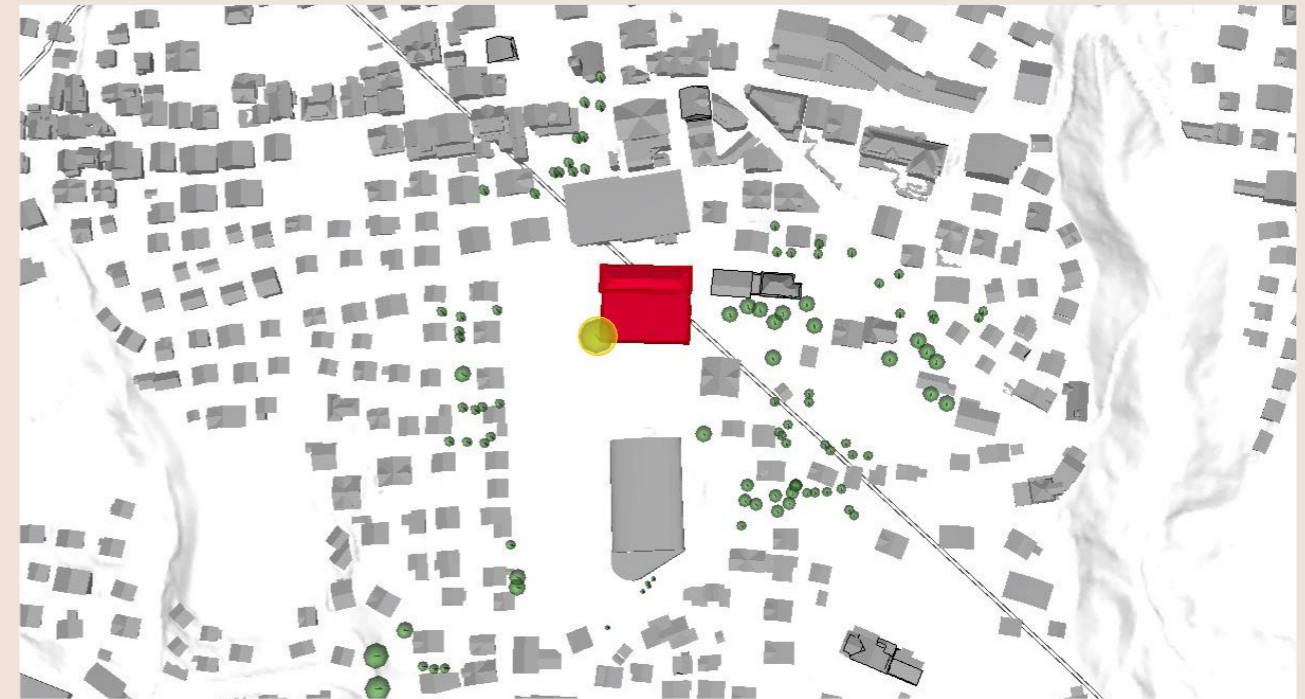
### Vorteile:

- + Dreifachturnhalle nach BASPO
- + Mehr Trainingszeiten für Vereine und Schule
- + Sportplatz gegen Süden
- + Festigen Strassenraum

### Nachteile:

- Abbruch schützenswertes K-Objekt  
Bauernhaus und grosser Baum im Süden
- Abbruch Scheune
- Anpassung ZöN
- Gebäudelänge überschritten
- deutlich AZ überschritten
- Turnhalle wuchtig
- Standort Mobilfunkantenne?
- Aufhebung Zivilschutzanlage
- Helikopterlandeplatz

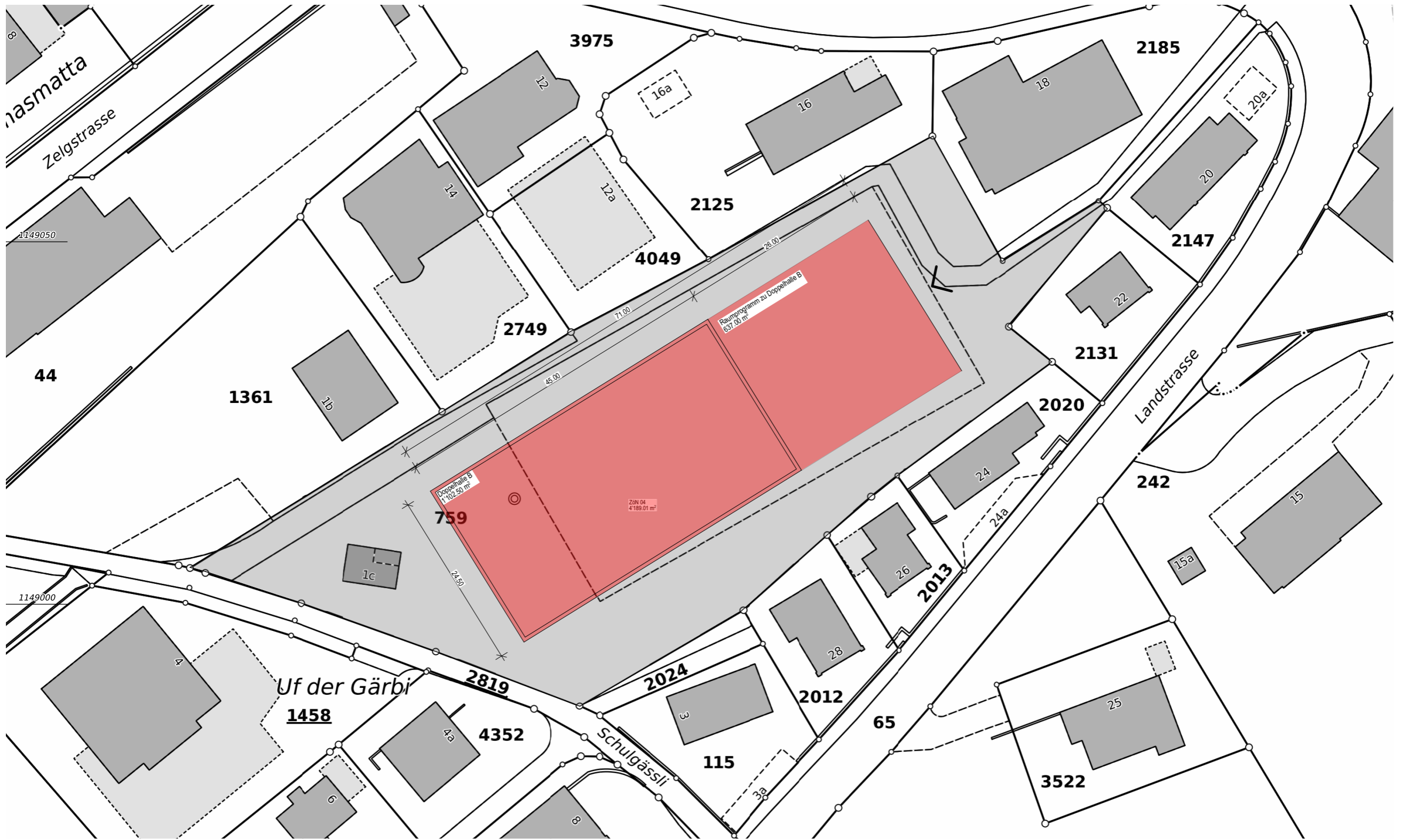
Realisierung nicht möglich - da Abbruch schützenswertes K-Objekt notwendig



Kosten  
CHF 20,3 Mio.

# 3c: Sporthalle 3-Fach





Doppelhalle B passt nach BASPO

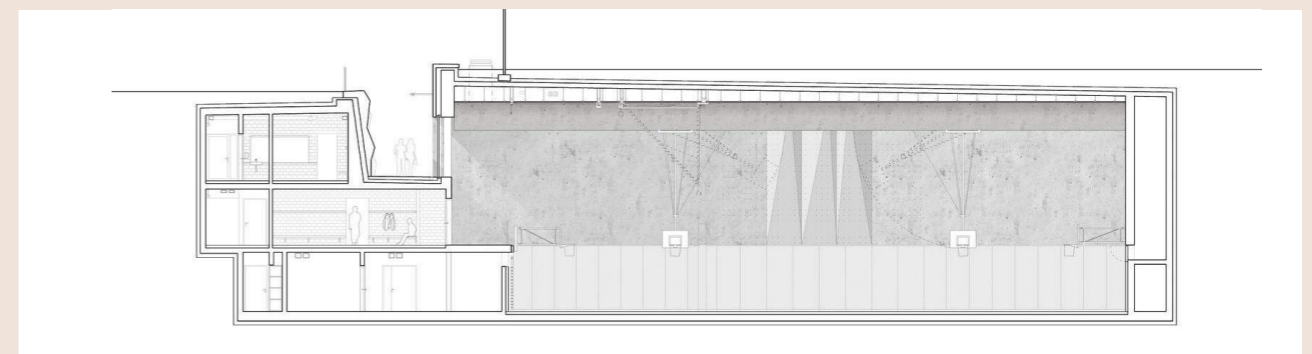
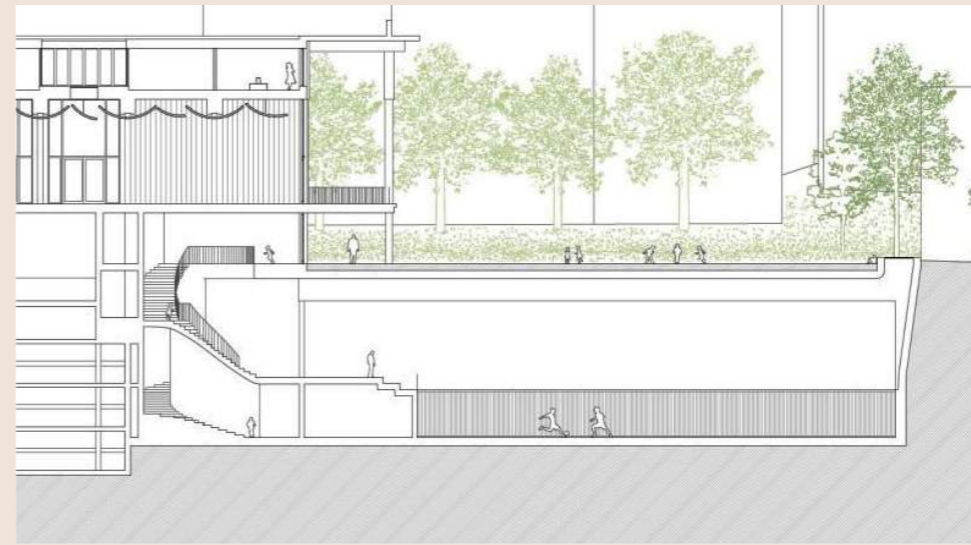


# Sporthalle Gurtnermatte





Referenz Sporthalle - Dreifachsporthalle Murten



Referenz Sporthalle - Dreifachsporthalle Wettingen

# Sporthalle Gurtnermatte



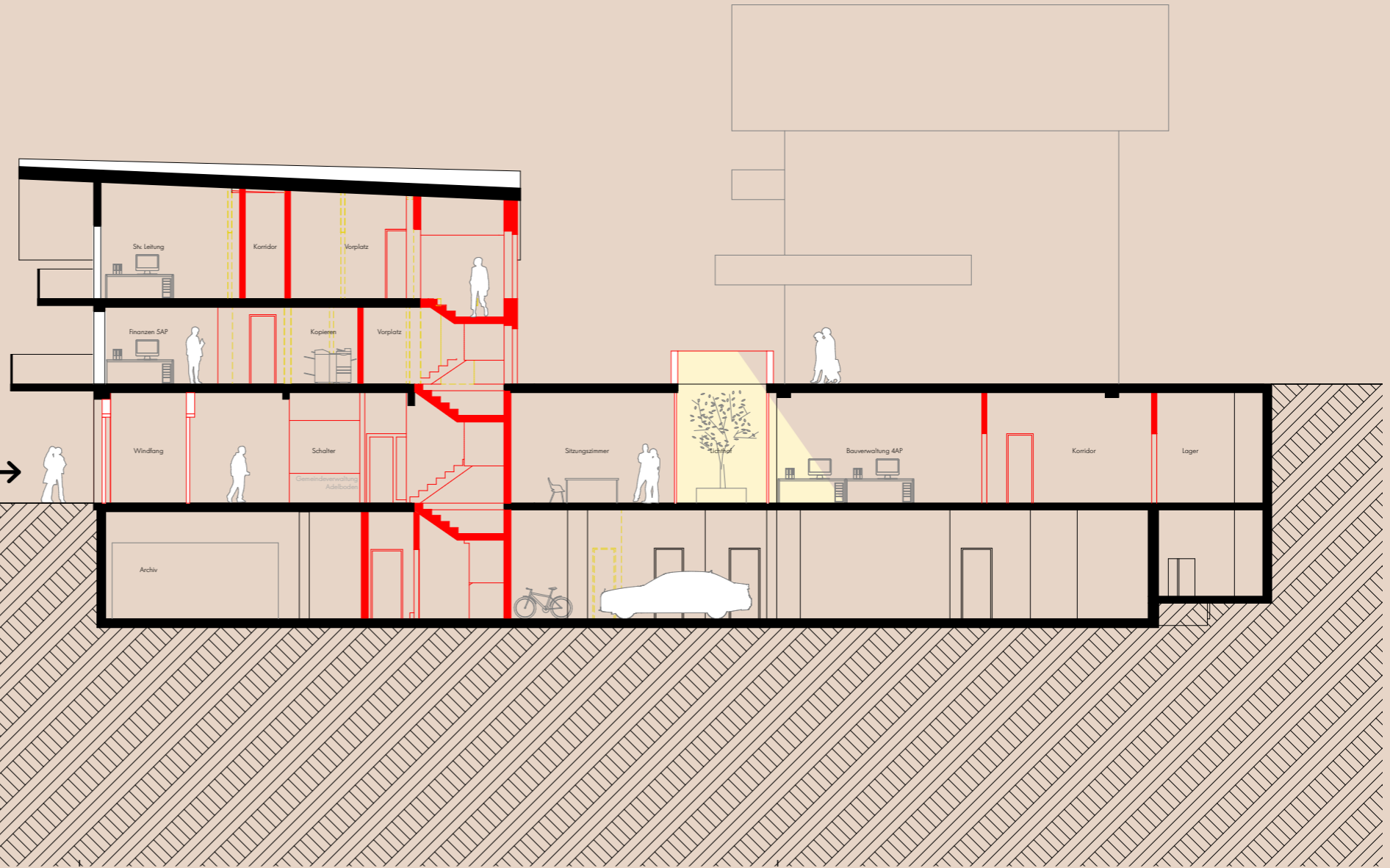


# ERSATZSTANDORT GEMEINDEVERWALTUNG



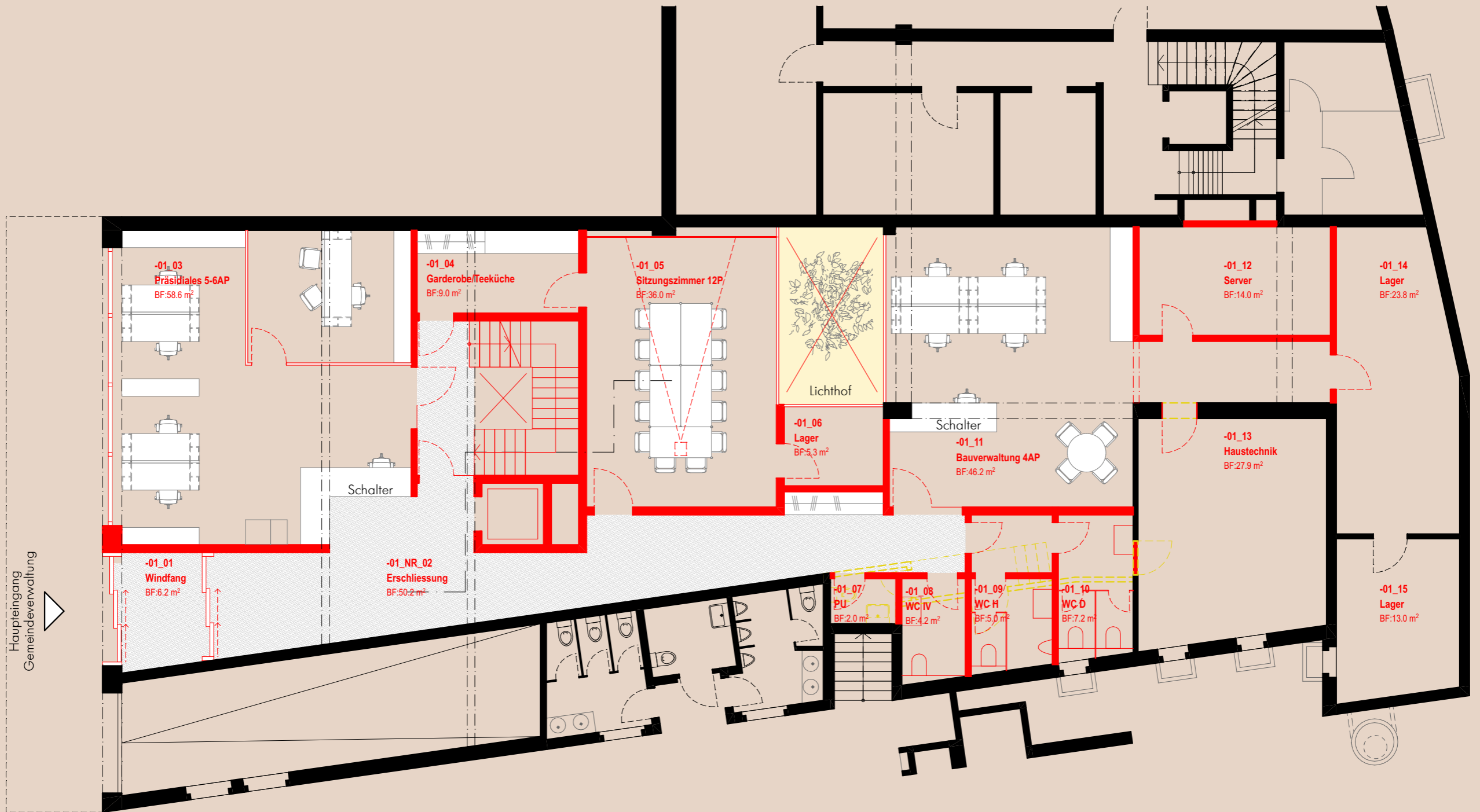


Katharinenplatz



# Gemeindeverwaltung neu im alten Feuerwehrmagazin



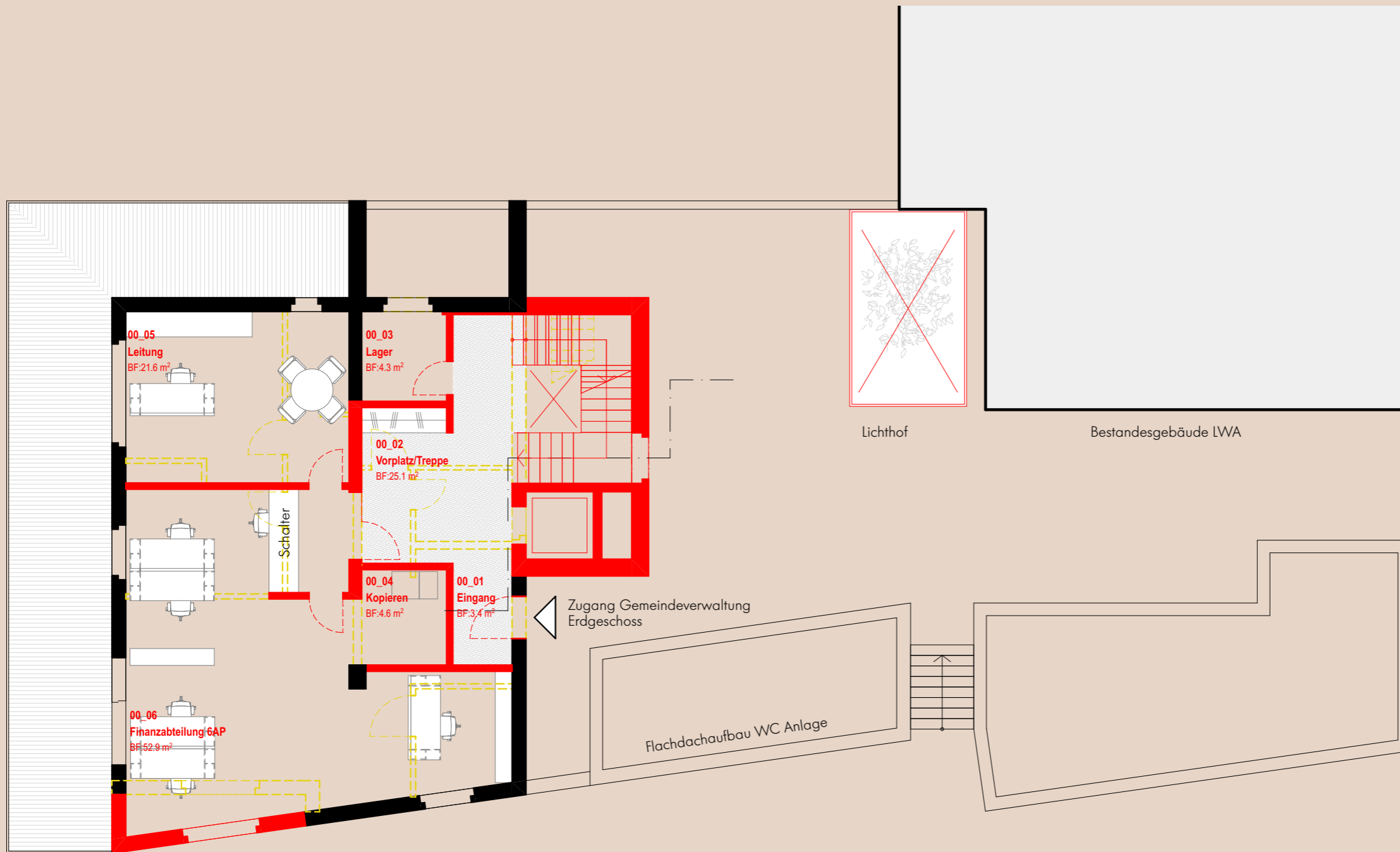


1. Untergeschoss

# Gemeindeverwaltung neu im alten Feuerwehrmagazin







Sockelgeschoss Eingang

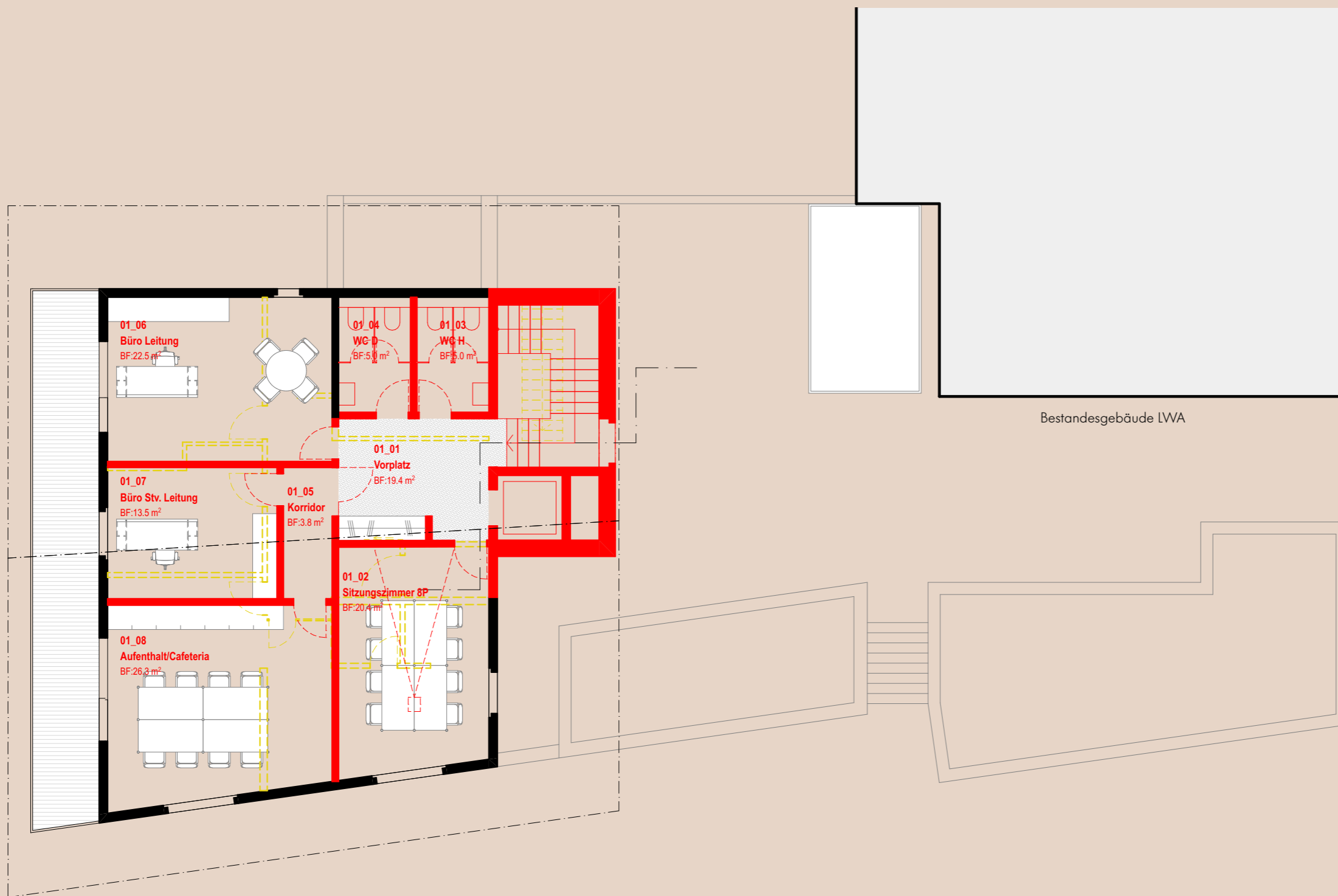
0 [m] 1 2

5



# Gemeindeverwaltung neu im alten Feuerwehrmagazin





1. Obergeschoss



# Gemeindeverwaltung neu im alten Feuerwehrmagazin



# Lösungsspektrum:

1. Gemeindeverwaltung und Turnhalle belassen / Status quo
2. Turnhalle belassen  
Wohnen für Einheimische erstellen
3. Touristische Entwicklung an bester Lage prüfen

Entwicklung Parzelle  
Gemeindeverwaltung



# Fazit



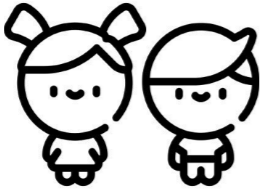



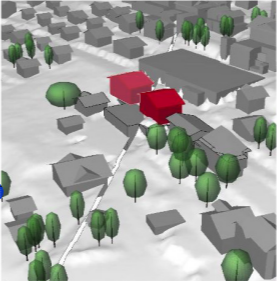
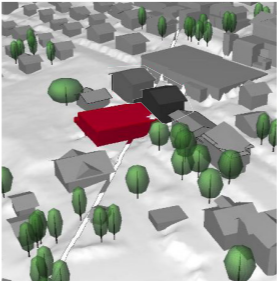




- Die Gemeindeverwaltung braucht nicht an der besten Lage zu liegen
- Die Gemeindeverwaltung kann an Ersatzstandort deutlich günstiger umgesetzt werden
- Der Standort der Gemeindeverwaltung hat viel Potential für eine Entwicklung
- um eine Entwicklung starten zu können braucht es Grundsatzentscheidungen





# MÖGLICHE SZENARIEN PROJEKTENTWICKLUNG LANGFRISTIG



Übersicht Szenarien	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
<p>Gemeindeverwaltung</p>  <p>Sporthalle</p>  <p>Kindergarten</p> 	<p>Bestand Verwaltung sanieren</p>  <p>5.8 Mio.</p> <p>Bestand Sporthalle sanieren</p>  <p>2.8 Mio.</p> <p>Bestand Kindergarten Dorf unterhalten</p>  <p>0.0 Mio.</p>	<p>Ersatzneubau Verwaltung</p>  <p>3.9 Mio.</p> <p>Ertragspotential Wohnhaus Parzelle Gemeindeverwaltung 0.9 Mio.</p> <p>Ersatzneubau Sporthalle Baspo Typ B</p>  <p>11.2 Mio.</p> <p>Bestand Kindergarten Dorf unterhalten</p>  <p>0.0 Mio.</p>	<p>Umzug Verwaltung Katharinenplatz &amp; Werkhof DG des neuen Feuerwehrmagazins</p>  <p>2.5 Mio.</p> <p>Ertragspotential Projektentwicklung Parzelle Parzelle Gemeindeverwaltung ca. 2.0-3.0 Mio</p> <p>Neubau Sporthalle Baspo Typ B Gurtnermatte</p>  <p>11.4 Mio.</p> <p>Umzug Kindergarten Schulhaus Dorf</p>  <p>0.6 Mio.</p> <p>Ertragspotential Projektentwicklung Parzelle Kindergarten Dorf 1.5-2.5 Mio</p>
Approx. Kosten ± 25 %	8'600'000 CHF	6'700'000 CHF / 15'100'000 CHF	14'500'000 CHF
Approx. Potenzial Projektentwicklung	0.00 CHF	900'000 CHF	ca. 4.5 Mio. CHF
Total Approx. Kosten ± 25 %	8'600'000 CHF	5'800'000 CHF / 14'200'000 CHF	10'000'000 CHF
Fazit	Die Sanierung der Gebäude und das Belassen der bestehenden Nutzungen erhält den Satus Quo. Das Haus der Gemeindeverwaltung behält seine Grosszügigkeit und Ineffizienz. Die Sporthalle bleibt klein und eher unattraktiv. Die Kosten alleine für den Erhalt der Nutzungen sind hoch. Eine Umsetzung ist jederzeit möglich.	Der Abbruch und der Neubau der neuen Gemeindeverwaltung ist günstiger und effizienter als die Sanierung des Bestandes und bietet das Potential für die Anordnung von zusätzlichen Nutzungen. Der Aufbau eines neuen Gebäudes auf der alten Sporthalle, lässt später keine Anpassungen der Strukturen (grössere Sporthalle) mehr zu, allerdings lassen sich die Kosten tief halten. Die Kosten für die Erstellung einer Sporthalle unter dem Gemeindehaus sind sehr hoch. Die Realisierung des Kindergartens oder der Ersatz kann autonom umgesetzt werden.	Nach einer Reorganisation der Gemeindeverwaltung mit der Auslagerung der Baubehörde ist zu prüfen ob die Fläche der Verwaltung nicht reduziert werden kann und diese in bestehenden eigenen Liegenschaften untergebracht werden kann. Eine Auslagerung der Gemeindeverwaltung in die bestehenden Liegenschaften (Katharinenplatz / Feuerwehrmagazin) würde die Möglichkeit für eine langfristige Planung auf einem der schönsten Arealen in Adelboden bieten, welches einer touristischen Nutzung zugeführt werden könnte. Die Auslagerung der Gemeindeverwaltung ist die günstigste Lösung und bietet das grösste Potential. Nachgelagert kann für den Schul-, Vereinssport und den Mehrzwecksaal die passendste Lösung gesucht werden.






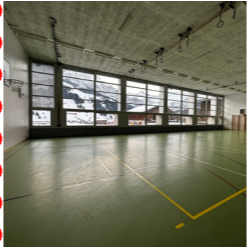
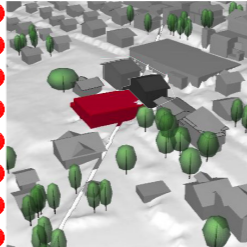




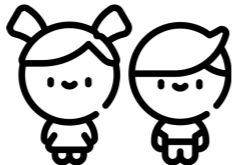





Transformation

Entwicklung

Transformation

Transformation

Übersicht Szenarien	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
<b>Gemeindeverwaltung</b> 	 Bestand Verwaltung sanieren 5.8 Mio.	 Ersatzneubau Verwaltung 3.9 Mio. Ertragspotenzial Wohnhaus Parzelle Gemeindeverwaltung 0.9 Mio.	 Umzug Verwaltung Katharinenplatz & Werkhof DG des neuen Feuerwehrmagazins 2.5 Mio. Ertragspotenzial Projektentwicklung Parzelle Gemeindeverwaltung 2.0-3.0 Mio.*
<b>Sporthalle</b> 	 Bestand Sporthalle sanieren 2.8 Mio.	 Ersatzneubau Sporthalle Baspo Typ B 11.2 Mio.	 Neubau Sporthalle Baspo Typ B Gurtnermatte 11.4 Mio.
<b>Schule</b> 		 Lehrerzimmer OS Dorf 0.15 Mio.	 Schulküche Schulhaus Ausserschwand 0.3 Mio.
<b>Kindergarten</b> 	 Bestand Kindergarten Dorf unterhalten 0.0 Mio.	 Bestand Kindergarten Dorf unterhalten 0.0 Mio.	 Umzug Kindergarten Schulhaus Dorf 0.6 Mio. Ertragspotenzial Projektentwicklung Parzelle Kindergarten Dorf 1.5-2.5 Mio.**
Approx. Kosten ± 25 %	8'600'000 CHF	6'700'000 CHF / 15'100'000 CHF	6'350'000 CHF
Approx. Potenzial Projektentwicklung	0.00 CHF	900'000 CHF	ca. 4'500'000 CHF
Total Approx. Kosten ± 25 %	<b>8'600'000 CHF</b>	<b>5'800'000 CHF / 14'200'000 CHF</b>	<b>1'850'000 CHF</b>
Fazit	Die Sanierung der Gebäude und das Belassen der bestehenden Nutzungen erhält den Satus Quo. Das Haus der Gemeindeverwaltung behält seine Grosszügigkeit und Ineffizienz. Die Sporthalle bleibt klein und eher unattraktiv. Die Kosten alleine für den Erhalt der Nutzungen sind hoch. Eine Umsetzung ist jederzeit möglich.	Der Abbruch und der Neubau der neuen Gemeindeverwaltung ist günstiger und effizienter als die Sanierung des Bestandes und bietet das Potential für die Anordnung von zusätzlichen Nutzungen. Der Aufbau eines neuen Gebäudes auf der alten Sporthalle, lässt später keine Anpassungen der Strukturen (grössere Sporthalle) mehr zu, allerdings lassen sich die Kosten tief halten. Die Kosten für die Erstellung einer Sporthalle unter dem Gemeindehaus sind sehr hoch. Die Realisierung des Kindergartens oder der Ersatz kann autonom umgesetzt werden.	Nach einer Reorganisation der Gemeindeverwaltung mit der Auslagerung der Baubehörde ist zu prüfen ob die Fläche der Verwaltung nicht reduziert werden kann und diese in bestehenden eigenen Liegenschaften untergebracht werden kann. Eine Auslagerung der Gemeindeverwaltung in die bestehenden Liegenschaften (Katharinenplatz / Feuerwehrmagazin) würde die Möglichkeit für eine langfristige Planung auf einem der schönsten Areale in Adelboden bieten, welches einer touristischen Nutzung zugeführt werden könnte. Die Auslagerung der Gemeindeverwaltung ist die günstigste Lösung und bietet das grösste Potential. Nachgelagert kann für den Schul-, Vereinssport und den Mehrzwecksaal die passendste Lösung gesucht werden.



- . Oberstufen Schulhaus
- . Schulküche Einbau im Schulhaus  
Ausserschwand

- . Anpassung Zonenplan / Zön 03
- . Umsetzung Neue Gemeindeverwaltung
  - . Arealentwicklung am Standort  
Gemeindeverwaltung
- . Entwicklung Sport- und Mehrzweckhalle  
Gurtnermatte

0 – 2 Jahre

2 – 5 Jahre

– 10 Jahre

- . Kindergarten Einbau ins Schulhaus Sek-Real Dorf
  - . Kindergarten Areal Entwickeln
- . Gründung Wohnbaugenossenschaft und  
Erstellung von Wohnraum für Einheimische





# FRAGEN