



Botschaft 2016-DSJ-135

3. Oktober 2016

des Staatsrats an den Grossen Rat zum Dekretsentswurf über einen Verpflichtungskredit für den Bau einer Dreifachturnhalle auf dem Campus Schwarzsee/Lac-Noir

Hiermit unterbreiten wir Ihnen die Botschaft zur Beantragung eines Verpflichtungskredits für den Bau einer Dreifachturnhalle auf dem Campus Schwarzsee/Lac-Noir.

Der Studienkredit beläuft sich gemäss Dekretsentswurf auf 7 690 000 Franken, womit der Bau einer Dreifachturnhalle anstelle eines Kunstrasenplatzes ermöglicht werden soll.

Die Botschaft ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung	5
2. Notwendigkeit der Dreifachturnhalle	6
3. Projektbeschreibung	6
4. Kostenschätzung und beantragter Verpflichtungskredit	7
5. Schätzung der Einnahmen	7
6. Finanzierung	8
7. Beurteilung nach Boussole 21 und Konformität mit Bundesrecht	8
8. Schlussfolgerung	8

1. Einleitung

Mit seiner Botschaft vom 24. März 2014 hatte der Staatsrat dem Grossen Rat das Dekret über einen Verpflichtungskredit für den Umbau des Lagers Schwarzsee zur Ansiedlung des Ausbildungszentrums des Zivildienstes und für Schulen sowie Sport- und Freizeitvereine unterbreitet. Ziel des Staatsrats war es, das von der Vollzugsstelle für den Zivildienst (ZIVI) vertretene Ausbildungszentrum des Zivildienstes an diesem Standort anzusiedeln und diverse kantonale und ausserkantonale Schulen sowie Sportklubs und Vereine anzuziehen. Am 15. Mai 2014 stimmte der Grosse Rat dem Dekret über einen Betrag von 27 730 000 Franken einstimmig zu. Für die Sportanlagen sieht das Dekret einen Budgetrahmen von 2 600 000 Franken vor. Geplant war unter anderem ein Kunstrasenplatz. Allerdings konnte diese Sportanlage aus raumplanerischen Gründen nicht realisiert werden. Um die Attraktivität des Standorts und das Gleichgewicht zwischen der Nutzung durch den Zivildienst und jener durch Sport- und Freizeitorganisationen, namentlich Jugend und Sport

(J+S) beizubehalten, ist es deshalb notwendig, den anfänglich geplanten Kunstrasenplatz durch eine Alternative zu ersetzen, die das ganze Jahr über genutzt werden kann und für viele Sportarten zufriedenstellend ist.

Der allererste Entwurf sah den Bau einer Dreifachturnhalle vor, deren Kosten auf 10 bis 12 Millionen Franken veranschlagt wurden. Aus finanziellen Gründen und um Verzögerungen zu vermeiden, welche die Bereitstellung des Ausbildungszentrums Anfang 2016 verhindert hätten, wurde die geplante Dreifachturnhalle schliesslich verworfen. Die Grossrätinnen und Grossräte bedauerten diesen Entscheid in der Kommissionsdebatte und anschliessend im Plenum sehr. Unterdessen hat der Staatsrat die Kosten der Dreifachturnhalle in einer Machbarkeitsstudie des Hochbauamts neu schätzen lassen. Sie betragen nunmehr 7,5 Millionen Franken mit einem Genauigkeitsgrad von $\pm 15\%$. Hinzu kommt ein Betrag von 190 000 Franken für die Bauherrenunterstützung (Projektabschluss und Vorbereitung der Pflichtenhefte für die Generalunternehmer-Ausschreibung, Prüfung der einge-

gangenen Offerten und Dossierführung während der ersten Phase) und für die Beauftragung von Fachingenieuren. Folglich muss ein Kredit im Betrag von 7,690 Millionen Franken beantragt werden.

Der Standort und die Rahmenbedingungen des Gebäudes stehen fest (s. Pläne im Anhang). Allerdings sind die Einzelheiten des Projekts noch nicht in konkreten Ausführungsplänen festgelegt. Es ist vorgesehen, eine Bauherrenunterstützung (BHU) zu bezeichnen, die unter Berücksichtigung des vom Verpflichtungskredit vorgegebenen Budgetrahmens das Projekt ausarbeitet und die Pflichtenhefte für die Generalunternehmer-Ausschreibung ausarbeitet.

Es sei daran erinnert, dass das ursprüngliche Projekt des Campus Schwarzsee/Lac-Noir in einem sehr engen Zeitrahmen realisiert werden musste, weil das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) seinen Entscheid relativ spät fällte, sowie aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten und der Verpflichtung, die ersten auszubildenden Zivildienstleistenden schon ab 1. Januar 2016 zu empfangen. Die Arbeiten wurden schliesslich termingerecht abgeschlossen und die offizielle Einweihung des Campus Schwarzsee/Lac-Noir fand am 1. Juli 2016 statt. Die ersten Zivildienstleistenden wurden Anfang Jahr empfangen und nach den ersten Monaten lässt sich ohne weiteres sagen, dass der Betrieb des Ausbildungszentrums sehr zufriedenstellend verläuft.

2. Notwendigkeit der Dreifachturnhalle

Die Ansiedlung des Ausbildungszentrums des Zivildienstes war nicht der einzige Grund für die Investitionen in Schwarzsee. Der Staatsrat hat klar seinen Willen geäussert, das Gleichgewicht zwischen der Nutzung durch die Zivildienstleistenden und dem Betrieb eines Sport- und Freizeitcampus beizubehalten, der namentlich für Jugend+Sport-Kurse sowie für Sport- und Freizeitvereine und Schulen bestimmt ist. Gesamtschweizerisch herrscht ein Mangel an Anlagen, die primär für den Breitensport vorgesehen sind, und genau diese Nachfrage will der Campus Schwarzsee/Lac-Noir nun befriedigen. Mit dieser Absicht hat der Staatsrat ursprünglich beschlossen, die Sportanlagen auszubauen. Dank dieses Ausbaus kann der Campus Schwarzsee/Lac-Noir seine Attraktivität für Jugendliche, Schulen, regionale und überregionale Sportklubs, J+S-Lager und Privatpersonen steigern (s. auch Botschaft 2013-DSJ-57).

Wie oben erwähnt kann der Kunstrassenplatz nicht gebaut werden. Deshalb empfiehlt es sich, eine strategische Neuorientierung vorzunehmen. Dabei soll das Projekt auf ein breites Zielpublikum ausgerichtet werden, das den Hallensport und jene Gruppen einschliesst, welche die Aussenanlagen nutzen und gleichzeitig über eine Schlechtwetteralternative verfügen wollen. Der Kunstrassenplatz hätte diese Bedingung teilweise erfüllt, aber hauptsächlich für Fussballer/innen. Im

Hinblick auf das Ziel, einen breiteren Kundenkreis anzuziehen und damit letztendlich das Nutzungspotenzial des Campus zu vergrössern, ist es nicht nur angezeigt, sondern sogar notwendig, die Dreifachturnhalle zu bauen. Besonders für die J+S-Kurse, die allein im Kanton Freiburg ein Potenzial von rund 38 000 Übernachtungen pro Jahr darstellen, ist die Dreifachturnhalle eine zwingende Bedingung für die Garantie, dass eine angemessene Ausbildung unter optimalen Bedingungen möglich ist, die dem Standard anderer Sportzentren in der Schweiz entspricht. Der Bau ist auch notwendig, damit der Campus mit anderen Anbietern konkurrieren kann und auf dem Markt der Sport- und Freizeitzentren wirklich attraktiv ist. Diese Strategie würde es erlauben, Gruppen anzuziehen und so die geschätzte Übernachtungszahl und die Einnahmen zu erreichen, die in der Botschaft zum Umbau der Gebäude in Schwarzsee genannt wurden.

3. Projektbeschreibung

Das Architekturbüro 0815 Architectes prüfte im Auftrag des Hochbauamts mehrere Offerten für den Bau von Dreifachturnhallen, deren Kosten unter Berücksichtigung der geltenden Bedingungen am Standort auf rund 7,5 Mio. Franken geschätzt wurden. In einem Bericht bestätigte das Büro die Machbarkeit des Gebäudes an diesem Standort und die Baukosten einer solchen Infrastruktur. Eine weitere Studie hat die Machbarkeit aus geologischer Sicht bestätigt.

Wie oben erwähnt (s. Einleitung) ist das Projekt noch nicht bis ins Detail eines Ausführungsplans ausgearbeitet, denn die Idee ist, dass die potenziellen Bauherren der Dreifachturnhalle im Vergabeverfahren des öffentlichen Beschaffungswesens konkrete Vorschläge offerieren. Der Standort steht jedoch definitiv fest (s. Situationsplan im Anhang), ebenso wie das Budget und die Bedingungen, die einzuhalten sind.

Im Projekt ist der Bau der Dreifachturnhalle auf der Parzelle Nr. 1617 (2423) des Grundbuchs der Gemeinde Plaffeien geplant. Diese Parzelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Campus in einer Zone von allgemeinem Interesse. Zurzeit dient sie als Parkplatz mit rund 300 Plätzen, der entsprechend einer Vereinbarung mit dem Staat von der Gemeinde Plaffeien verwaltet wird. Ein Teil der Parkkapazität wird erhalten bleiben. Die zukünftige Nutzung des Parkplatzes wird nach Auflösung der aktuellen Vereinbarung mit der Gemeinde neu verhandelt. Die Turnhalle wird 9 m hoch sein, was der Standardhöhe von Sporthallen entspricht. Es wird sich um ein Gebäude von ca. 40 m Breite und 50 m Länge handeln, das eine Fläche von rund 2000 m² beansprucht. Wie ihr Name sagt, kann die Halle mit beweglichen Zwischenwänden in 3 einzelne, getrennte Turnhallen unterteilt werden. Jede Halle verfügt über alle Einrichtungen wie Umkleieräume, Materialraum und Technikraum. Es ist hingegen keine Tribüne vorgesehen, da der Campus hauptsächlich

als Trainingszentrum dient. Die Baute wird den Qualitätskriterien für die Erlangung eines Labels entsprechen, die in der Energiegesetzgebung festgelegt sind (Art. 5 Abs. 3 des Energiegesetzes und dazugehörige Bestimmungen des Energiereglements). Es wurden verschiedene Materialvarianten geprüft, die aus Kostensicht realisierbar wären. Die Kostenschätzung basiert auf einer Holzkonstruktion. Die definitive Wahl des Materials wird jedoch erst im Vergabeverfahren erfolgen.

4. Kostenschätzung und beantragter Verpflichtungskredit

Die Kosten der geplanten Arbeiten werden auf 7 690 000 Franken geschätzt. Diese Schätzung wurde in der oben erwähnten Studie bestätigt, namentlich aufgrund eines Vergleichs mit der bestehenden Offerte für eine Dreifachturnhalle, deren Kosten 6,4 Millionen Franken betragen.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen (Genauigkeitsgrad $\pm 15\%$):

BKP ¹	Arbeit	Schätzung inkl. MwSt.
BKP 0	Grundstück Honorare	39 798
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	214 613
BKP 2	Gebäude	4 778 298
BKP 3	Betriebsausstattung	280 000
BKP 4	Umgebung	450 000
BKP 5	Baunebenkosten und Wartekonten	1 411 000
BKP 6	Ausstattung	326 290
	Gesamtschätzung inkl. MwSt.	7 500 000

¹ Baukostenplan (BKP)

Die Kostenschätzung, die integrierender Bestandteil der Studie ist, beläuft sich (inkl. MwSt.) auf 7 500 000 Franken (Genauigkeitsgrad von $\pm 15\%$). Wie oben erwähnt wurde die Schätzung vom Architekturbüro 0815 Architectes zur Überprüfung mit den Kosten ähnlicher Projekte, den allgemeinen Baukosten und anderen realisierten Bauten verglichen. Die Schätzung wurde ausserdem vom Hochbauamt geprüft und für realistisch befunden.

Um das Projekt mit einem Generalunternehmer umzusetzen (was die schnellste und effizienteste Lösung darstellt), muss zusätzlich ein Betrag von 150 000 Franken für die Beauftragung der Bauherrenunterstützung (BHU) einberechnet werden. Die BHU erhält den Auftrag, das Projekt auszuarbeiten, die Pflichtenhefte für die Projektausschreibung vorzubereiten, die eingegangenen Offerten zu prüfen und in der ersten Phase das Dossier zu führen. Schliesslich kommt noch ein

Betrag von 40 000 Franken für die allfällige Auftragsvergabe an Fachingenieure hinzu.

Abschliessend sei erwähnt, dass der Betrag von 1 400 000 Franken, der im Rahmen des Dekrets vom 15. Mai 2014 für den Bau eines Kunstrasenplatzes vorgesehen war, nicht mehr für den Bau eines Teils der Dreifachturnhalle zur Verfügung steht, da er bei den Campus-Bauarbeiten für die Deckung unvorhergesehener Kosten von insgesamt 1 420 000 Franken eingesetzt wurde (Verlegung des Glasfaserkabels, Asbestsanierung von Gebäude B, Fundamentarbeiten bei den Gebäuden C und D aufgrund der Bodenbeschaffenheit). Ein Schlussbericht betreffend die Realisierung des Campus Schwarzsee/Lac-Noir und die Verwendung des entsprechenden Verpflichtungskredits wird dem Grossrat vorgelegt.

5. Schätzung der Einnahmen

Die direkt von der Dreifachturnhalle generierten Einnahmen lassen sich nicht schätzen, da die Gesamtheit der verschiedenen Sportanlage die Attraktivität des Campus ausmacht. Die Dreifachturnhalle muss deshalb im Zusammenhang mit dem gesamten Campus und mit den Einnahmen, die eine vollständige Infrastruktur generieren würde, betrachtet werden (s. erläuternder Bericht zum Vorentwurf des Gesetzes über die öffentlich-rechtliche Anstalt des Campus Schwarzsee/Lac-Noir und integrierter Businessplan). Mit dem Bau einer solchen Dreifachturnhalle könnten die Attraktivität erhöht und ein breiteres und grösseres Zielpublikum angezogen werden, indem eine Palette von Anlagen und Sportangeboten angeboten wird, die eine optimale Nutzung während 12 Monaten im Jahr erlauben. Gestützt auf die Beispiele anderer Sportzentren, die in Sachen Infrastruktur und Betriebsmodell vergleichbar sind, schätzt das Amt für Sport das Potenzial der Nutzung durch Freiburger Grossnutzer (Jugend+Sport, Schulen und Sportklubs) auf ca. 50 000 Übernachtungen pro Jahr, was einem Ertrag von rund 900 000 Franken (18 Fr./Nacht) entspricht.

Folgende Tabelle zeigt das geschätzte Potenzial der wichtigsten Nutzerkategorien allein im Kanton Freiburg bei einem Bau der Dreifachturnhalle gemäss den verfügbaren Zahlen:

Grossnutzer	Beschreibung	Anzahl Übernachtungen	Einnahmen (Fr. 18./Nacht)
J+S-Kurse für Kinder und Jugendliche	325 Lager pro Jahr, durchschnittlich 20 Jugendliche pro Lager (5 Übernachtungen)	32 500	585 000
J+S-Ausbildungskurse für Kader	60 Lager pro Jahr, durchschnittlich 20 Kader pro Lager (5 Übernachtungen)	6 000	108 000
Orientierungsschulen	12 OS organisieren jedes Jahr Sportwochen für durchschnittlich 150 Jugendliche (4 Übernachtungen)	7 200	129 600
Sportklubs	Trainingslager – Schätzung: 50 Lager à 30 Personen mit durchschnittlich 3 Übernachtungen (Wochenendlager mit 2 Übernachtungen und Lager unter der Woche mit 4 Übernachtungen)	4 500	81 000
Gesamtpotenzial Grossnutzer FR		50 200	903 600

Zu diesem rein freiburgischen Potenzial, das einem Belegungsgrad der Beherbergungskapazität von 50% entspricht, sind die zusätzlichen Einnahmen zu rechnen, die von Gruppen, Schulen und J+S-Kursen aus anderen, namentlich benachbarten Kantonen generiert werden.

Schliesslich kann die Dreifachturnhalle punktuell und subsidiär an aussenstehende BenutzerInnen (nicht im Campus beherbergt) vermietet werden, beispielsweise an Schulen und regionale Sportvereine.

6. Finanzierung

Für die Finanzierung des Projekts wird bei der Finanzverwaltung ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 7 690 000 Franken eröffnet.

7. Beurteilung nach Boussole 21 und Konformität mit Bundesrecht

Das Projekt zum Umbau der Gebäude in Schwarzsee (s. Botschaft 2013-DSJ-57 vom 24. März 2014) wurde nach den Kriterien der nachhaltigen Entwicklung evaluiert. Dieser Bericht bleibt für diese Änderung des ursprünglichen Projekts grundsätzlich weiterhin gültig.

Das Projekt entspricht dem Bundes- und dem europäischen Recht und beeinflusst die Aufgabenteilung zwischen Staat und Gemeinden nicht.

8. Schlussfolgerung

Da der Kunstrasenplatz nicht gebaut werden kann, musste eine Alternative gefunden werden, welche die Attraktivität des Campus garantiert und die Herstellung eines Gleichgewichts zwischen der Beherbergung des Ausbildungszentrums des Zivildienstes und der Tätigkeit des Sport- und Freizeitzentrums erlaubt, was mit dem Bau einer Dreifachturnhalle erreicht werden kann. Der Staatsrat beantragt dem Grossen Rat einen Verpflichtungskredit von 7 690 000 Franken für die Realisierung des Projekts.

Der Betrieb des Campus mit der Dreifachturnhalle wird eine Aufstockung des Personals (Hauswart, Hallenunterhalt) erfordern. Um die Verwaltung des Campus rationeller und flexibler zu gestalten, schickt der Staatsrat einen Gesetzesentwurf in Vernehmlassung, der die Schaffung einer autonomen öffentlich-rechtlichen Anstalt vorsieht. Mit diesem Gesetz werden die autonome Verwaltung, die Selbstfinanzierung und die Koordination der Tätigkeit des Zivildienstes mit den Sport- und Freizeitaktivitäten ermöglicht. Ausserdem wird es ein proaktives Vorgehen bei der Vermarktung des Standorts erlauben.

Anhänge:

—

Plan 1–3