



Gemeinde Düdingen

Strategiebericht Immobilienstrategie 2030

Auftraggeber	Bruno Schwaller, Gemeinderat Liegenschaften
Herausgeber	Kernarbeitsgruppe Immobilienstrategie 2030
Autoren	David Köstinger, Emmanuel Hofstetter, Bruno Schwaller, Regula Stadelmann
Status	Abgeschlossen

Änderungsverzeichnis			
Datum	Version	Änderung	Autor
22.11.2020	0.0	Dossiereröffnung	EH
28.01.2021	0.9	Abschluss inhaltliche Erarbeitung	DK
04.02.2021	1.0	Überarbeitung nach Feedback Arbeitsgruppe	DK
09.02.2021	1.1	Redaktionelle Überarbeitung	RS
25.02.2021	1.2	Überarbeitung nach 1. Lesung GR	DK
04.03.2021	1.3	Überarbeitung nach 2. Lesung und Genehmigung GR	DK
16.06.2025	1.4	Überarbeitung «Prioritätenliste Immobilienstrategie 2030 – Revidiert 2025» (siehe unter 9 Anhänge)	EH

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze (Management Summary).....	5
2	Ausgangslage.....	6
2.1	Grundlagen.....	7
2.1.1	Themengebiete der Grundlagenanalyse	7
2.1.2	Bevölkerungsentwicklung 2020-2036.....	7
2.1.3	Zustandsbeurteilung Gemeindeliegenschaften	8
2.1.4	Entwicklung der Schülerzahlen 1H-11H.....	9
2.1.5	Kindertagesstätten (KITA).....	10
2.1.6	Ausserschulische Betreuung (ASB)	10
2.1.7	Neue Bedürfnisse	10
2.2	Rückblick	11
2.3	Auftrag	11
2.3.1	Ziel und Zweck der Immobilienstrategie	11
2.3.2	Arbeitsweise	11
2.3.3	Zusammenstellung der Arbeitsgruppe(n).....	13
3	Immobilienportfolio der Gemeinde Düdingen	14
3.1	Portfoliobestand.....	14
3.2	Gebäudezustand	15
3.3	Gliederung der Teilportfolios	17
4	Grundsätze der Immobilienstrategie	18
4.1	Bedarfsplanung	18
4.1.1	Bedarfsplanung KITA	19
4.1.2	Bedarfserhebung Ausserschulische Betreuung (ASB).....	20
4.1.3	Schulraumbedarf 1H-2H.....	21
4.1.4	Schulraumbedarf 3H-8H.....	22
4.1.5	Schulraumbedarf 9H-11H.....	23
4.1.6	Zusammenfassung Schulraumbedarf 1H-11H	24
4.1.7	Bedarfserhebung Turnhallen für Schulsport.....	25
4.1.8	Weitere neue Bedürfnisse	26
4.1.9	Zusammenfassung Bedarf und Gegenüberstellung Zustand	26
4.2	Nachhaltigkeit und Standards.....	27
4.3	Finanzierung und Investitionsplanung	28
5	Die Immobilienstrategie nach Teilportfolios.....	29
5.1	Gliederung	29
5.2	Teilportfolio der Schulen und Betreuungsinfrastrukturen	29
5.2.1	Kindertagesstätten (KITA)	29
5.2.2	Ausserschulische Betreuung (ASB)	31
5.2.3	Kindergarten & Primarschule 1H-8H	32
5.2.4	Orientierungsschule 9H-11H	33
5.2.5	Turnhallen für Schulsport	34
5.2.6	Fazit der Teilportfoliostrategie Schulen und Betreuungsinfrastrukturen.....	36



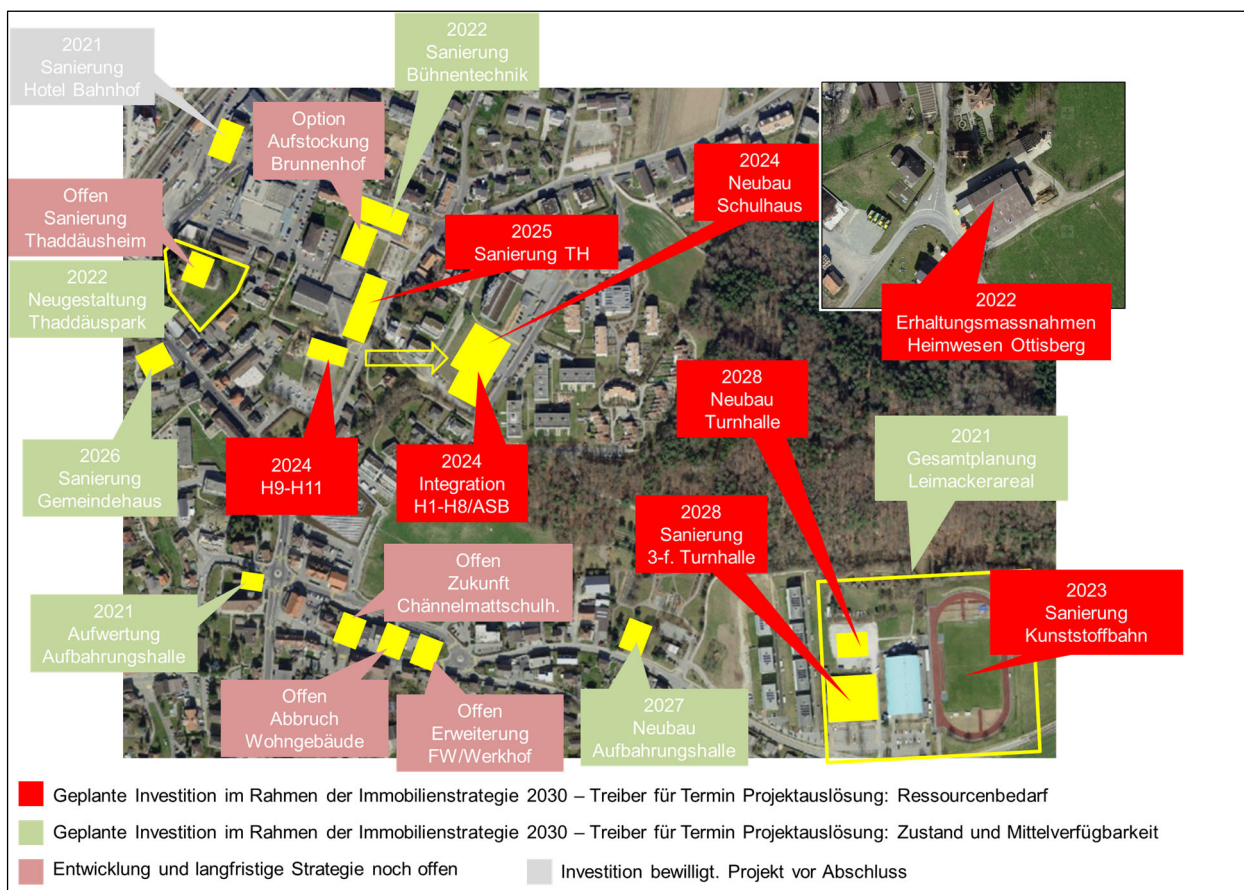
5.3	Teilportfolio der Kulturlinfrastrukturen (Podium).....	37
5.4	Teilportfolio der Einrichtungen für Aufbahrung und Einfriedung.....	38
5.5	Teilportfolio für Verwaltungs- und übrige Gebäude.....	39
5.6	Provisorien.....	42
5.7	Zusammenfassung.....	44
6	Strategieumsetzung.....	46
6.1	Vorgehen.....	46
6.2	Planungshorizont.....	46
6.3	Berichterstattung.....	47
6.4	Strategiekontrolle.....	47
7	Antrag.....	48
8	Genehmigung.....	48
9	Anhänge.....	49

1 Das Wichtigste in Kürze (Management Summary)

Seit 2017 beschäftigen sich das Bauamt und die Abteilung Liegenschaften, Kultur und Sport mit dem Zustand der Gemeindeliegenschaften und dem zukünftigen Bevölkerungswachstum der Gemeinde. Damit die Ressourcen der Gemeinde in Zukunft zielgerichtet eingesetzt werden können, sollen die Erkenntnisse aus diesen Überlegungen in einer eigentlichen Immobilienstrategie für Düringen zusammengefasst werden.

Eine ausgedehnte Grundlagenanalyse ergab, dass bei diversen Liegenschaften der Gemeinde Düringen zustandsbedingt Investitionsbedarf besteht. Das zu erwartende Bevölkerungswachstum der nächsten Jahre führt zudem zu einem Handlungsbedarf im Bereich der Betreuungs- und Schulinfrastrukturen, welcher sich durch die Entwicklung neuer Lehrmethoden und gesellschaftlicher Bedürfnisse akzentuiert.

Gestützt auf diese Ergebnisse entstand eine nach Teilbereichen gegliederte Immobilienstrategie, welche dem Gemeinderat in Zukunft als Planungshilfe bei der Auswahl, Definition und Priorisierung der zukünftigen Immobilienprojekte dienen wird:



Zusammenfassung der wichtigsten Projekte der Immobilienstrategie (inkl. indicative Angabe Umsetzungshorizont). Die Jahreszahlen (rote Projekte) gibt Auskunft über den voraussichtlichen Bedarfszeitpunkt.

Diese Immobilienstrategie soll periodisch überprüft und ggf. dem jeweils aktuellen Wissensstand angepasst werden, wobei insbesondere die Entwicklung der Bevölkerungszahlen – auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Coronakrise – mit Sorgfalt beobachtet werden sollte. Die Bevölkerungsentwicklung wird ein wichtiger Faktor bei der Auslösung konkreter Immobilienprojekte im Bereich Schule und Betreuung sein.

2 Ausgangslage

Seit 2017 beschäftigen sich das Bauamt und die Abteilung Liegenschaften, Kultur und Sport mit dem Zustand der Gemeindeliegenschaften und arbeitet, in Einklang mit den Legislaturzielen, an einer Zustandsanalyse für sämtliche Gemeindeimmobilien. Mit Blick auf die rege Bautätigkeit in Düdingen erstellt das Bauamt seit 2018 zudem Prognosen zum Bevölkerungswachstum in Düdingen. Das Ziel dieser Arbeiten ist die vorausschauende Investitionsplanung, damit das Liegenschaftsportfolio bedürfnisgerecht unterhalten, und für die Mehrbelastung aus dem Bevölkerungswachstum ertüchtigt werden kann. Das Resultat dieser Arbeiten fließt jeweils bei der Erarbeitung des Investitionsplans in die Überlegungen des Gemeinderates ein.

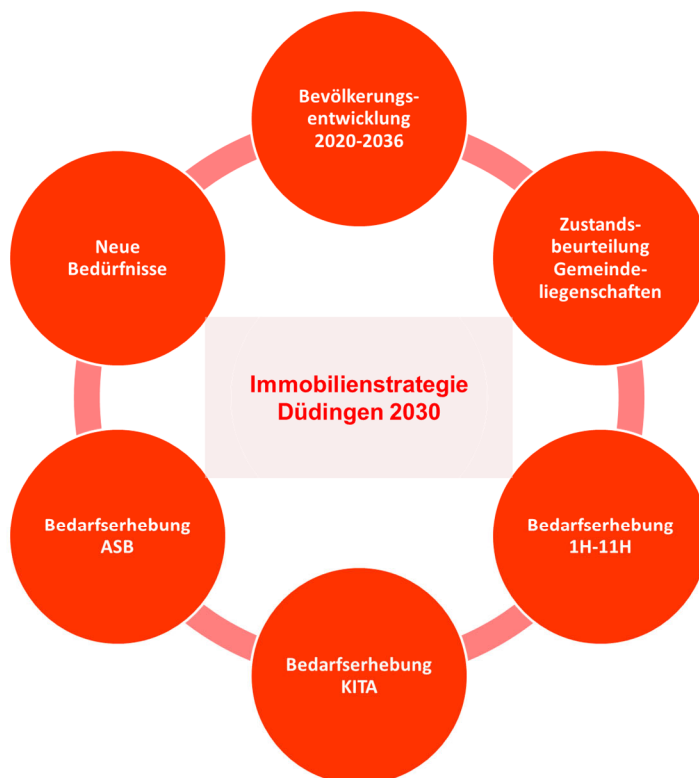
Damit finanzielle Mittel der Gemeinde und die Ressourcen der Gemeindeverwaltung noch zielgerichteter eingesetzt werden können, sollen die Ergebnisse aus der Gebäudezustandsanalyse mit den neuen Bedürfnissen aus dem Bevölkerungswachstum bzw. mit den neuen Bedürfnissen aus gesellschaftlichen Entwicklungen (neue Lehrmethoden, neue Bedürfnisse an die auserschulische Kinderbetreuung etc.) in einer eigentlichen Immobilienstrategie für Düdingen zusammengefasst werden. Mit dem Ziel bis Ende 2020 eine Immobilienstrategie zu verabschieden, hat der Gemeinderat hierfür 2020 eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Ziel war die Verabschiedung einer Immobilienstrategie bis Ende 2020, in der die Liegenschaftsprojekte bis 2030 in den groben Zügen definiert und priorisiert werden.

Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die verwendeten Grundlagen, deren Würdigung und die strategische Ausrichtung des Gemeinderates mit Blick auf das Liegenschaftsportfolio.

2.1 Grundlagen

2.1.1 Themengebiete der Grundlagenanalyse

Im Rahmen der Grundlagenanalyse wurden 5 Themengebiete identifiziert, die einer vertieften Analyse unterzogen wurden. Die wichtigsten Parameter und Ergebnisse dieser eigentlichen Bedürfnisanalyse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.



2.1.2 Bevölkerungsentwicklung 2020-2036

Einer der wichtigsten Parameter zur Beurteilung der zukünftigen Bedürfnisse ist die Bevölkerungsentwicklung. Während auf raumplanerischer Ebene in erster Linie mit den statistischen Szenarien von Bund und Kanton gearbeitet wird, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, für die Entwicklung der Immobilienstrategie, das Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Düdingen auf Basis der bestehenden Siedlungszusammensetzung und der in Düdingen effektiv vorhandenen Bauzonenreserven zu bestimmen. Für den vorliegenden Bericht wurde die 2018er Prognose aktualisiert und mit den effektiven Einwohnerdaten aus dem Jahr 2019 abgeglichen. Die Tatsache, dass die 2018er Prognose für 2019 nur um 18 Personen von den effektiven Einwohnerdaten 2019 abweicht, lässt auf eine gute Plausibilität dieser Prognose schliessen.

Für die Prognose der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wurde einerseits das durchschnittliche Bevölkerungswachstum der vergangenen 4 Jahre in die Zukunft projiziert. Zudem wurde das "überdurchschnittliche" Bevölkerungswachstum aus Grossprojekten (Düdingenplus, Brieglipark, Gänseberg 1, Bachtelmatte 4 etc.) in den bestehenden, grösseren Bauzonenreserven mittels Kennzahlen (realisierbare Geschossfläche, Raumprogramm etc.) geschätzt.

Bei der Schätzung wurde eine Belegungsdichte von 2 Personen pro Wohneinheit angenommen, was – gemäss BFS – dem Durchschnittswert für eine 3-Zimmerwohnung im Kanton Freiburg

entspricht. Weiter wurde der Schätzung eine Leerstandsquote von 1.5% zu Grunde gelegt (Wert 2018 gemäss Kant. Wohnungsamt).

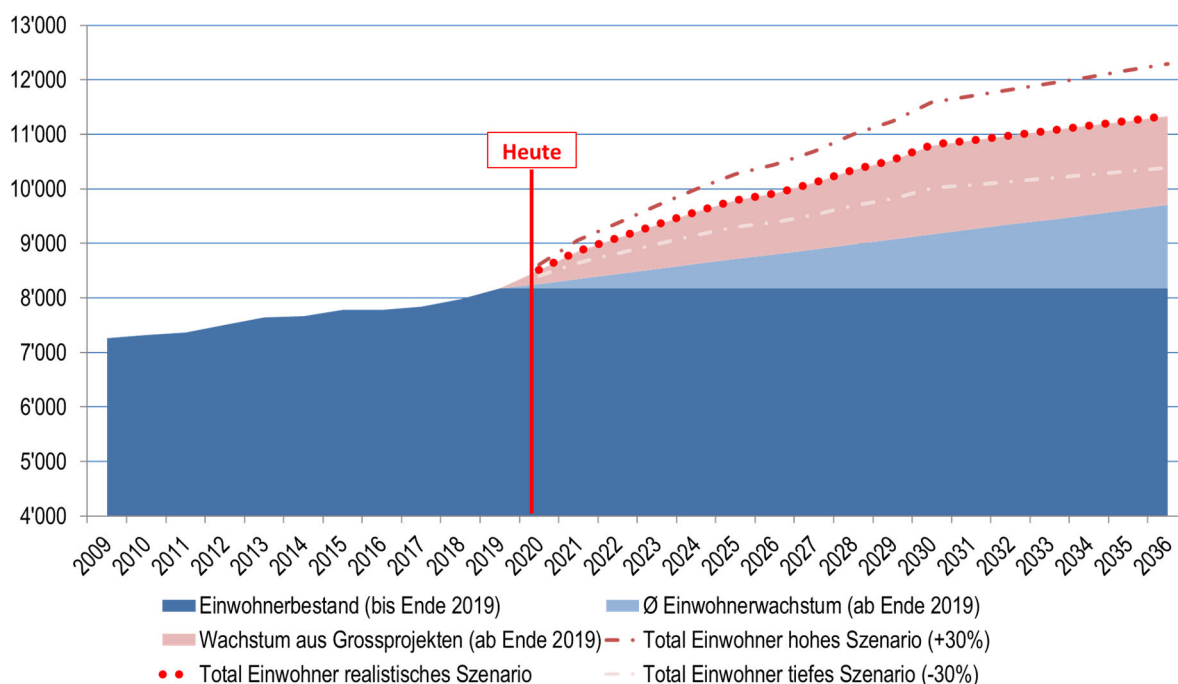
Beim derzeitigen Wachstum und unter Berücksichtigung der aktuellen planerischen Disposition der Gemeinde (Ortsplanung) kann davon ausgegangen werden, dass ab dem **Jahr 2027** das Erreichen der **10'000 Einwohnergrenze möglich** ist, wobei auf Grund der aktuellen Lage eine verzögerte Entwicklung nicht ausgeschlossen werden kann (6.4).

Vor dem Hintergrund, dass die Genauigkeit derartiger Prognosen, abnimmt, je weiter sie sich in der Zukunft bewegt, wurden für die Prognose der zukünftigen Kapazitätsbedürfnisse und der daraus abgeleiteten Immobilienstrategie 3 Szenarien entwickelt.

Szenario tief: Entspricht einer Reduktion des realistischen Szenarios um 30%

Szenario realistisch: Entspricht dem rechnerisch ermittelten Wachstum der vorgängig erläuterten Parameter

Szenario hoch: Entspricht einer Erhöhung des realistischen Szenarios um 30%

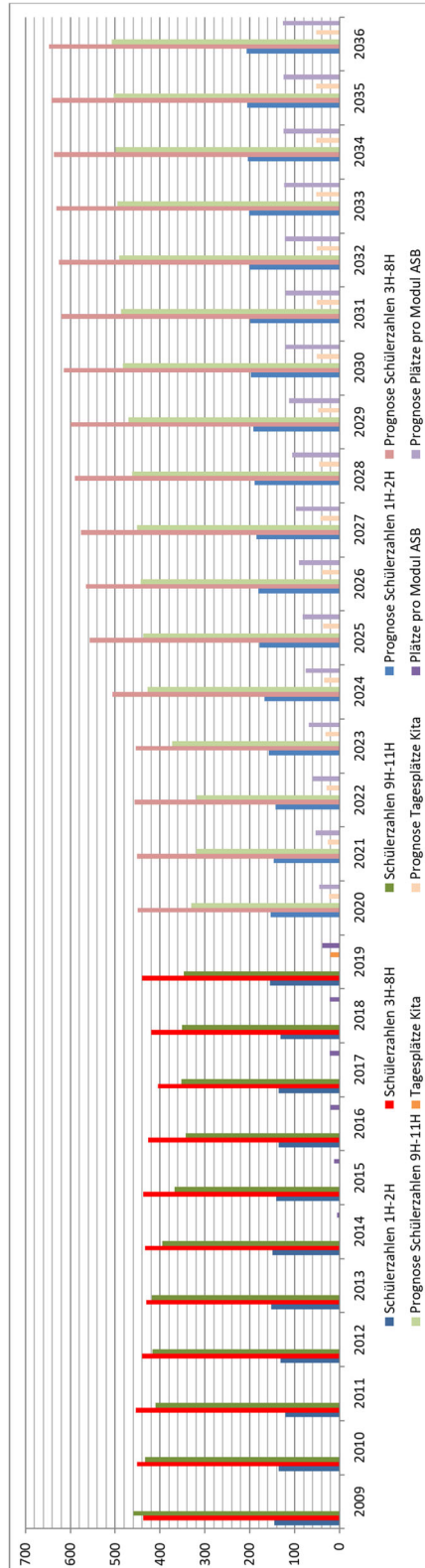


2.1.3 Zustandsbeurteilung Gemeindeliegenschaften

Auf die Resultate der Zustandsbeurteilung wird im Kapitel 3.2 eingegangen. Die Einzelbewertungen der untersuchten Liegenschaften können im Anhang 4 zu diesem Bericht eingesehen werden.

2.1.4 Entwicklung der Schülerzahlen 1H-11H

Die Basis für die Ermittlung des Infrastrukturbedarfes bei den Schulanlagen bildet die Prognose der zukünftigen Schülerzahlen. Diese Prognose wurde auf Basis einer Einschätzung der verantwortlichen Schulleitungen erstellt und anschliessend einer rechnerischen Ermittlung auf Grundlage der im Kapitel 2.1.2 erläuterten Prognose zum Bevölkerungswachstum gegenübergestellt.



Die Prognosen zeigen einen starken Anstieg der Schülerzahlen innerhalb der nächsten ca. 5 Jahren. Dies wurde entsprechend bei der Entwicklung der Immobilienstrategie berücksichtigt.

2.1.5 Kindertagesstätten (KITA)

Derzeit werden 20 KITA-Plätze in der KITA Balthasar angeboten. Diese mietet gegenwärtig Räume bei der Stiftung Spichermatte. Es handelt sich bei diesen Infrastrukturen nicht um Liegenschaften der Gemeinde. Ergänzt wird dieses Angebot durch private Angebote (z.B. pop e poppa). Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs für die Infrastrukturen der KITA wurde auf Basis qualifizierter Schätzungen der KITA-Leitung Balthasar ermittelt. Diese geht von einem Bedarf von 50 KITA-Plätzen bis 2030 (ohne KITA-Plätze bei privaten KITAs) aus.

2.1.6 Auserschulische Betreuung (ASB)

Derzeit werden 42 ASB-Plätze in den Räumlichkeiten der Stiftung Zentrum Drei Rosen angeboten. Es handelt sich bei diesen Infrastrukturen nicht um Liegenschaften der Gemeinde. Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs für die Infrastrukturen der ASB wurde auf Basis qualifizierter Schätzungen der ASB-Leitung ermittelt. Diese geht von einem Bedarf von 120 ASB-Plätzen bis 2030 aus.

2.1.7 Neue Bedürfnisse

Stützpunktfeuerwehr

Seit 1. Januar 2020 bilden die Feuerwehrleute aus den Gemeinden Alterswil, Bösing, Düdingen, Heitenried, Rechthalten, St. Antoni, St. Ursen und Tafers gemeinsam die Feuerwehr Sense-Nord. Neu werden das Materialwesen und die Administration zentral in Düdingen organisiert. Derzeit ist absehbar, dass mit der Überarbeitung der Kantonalen Gesetzgebung neue Anforderungen an die territoriale Organisation der Feuerwehr Sense-Nord gestellt werden, die auch einen Einfluss auf die benötigten Infrastrukturen am Standort Düdingen haben werden. Eine entsprechende Bedürfniserhebung ist derzeit innerhalb der Feuerwehrorganisation in Arbeit. Geführt wird dieser Prozess durch das Gemeinde Ressort Sicherheit (7). Nach Bekanntwerden der zukünftigen (territorialen) Organisation der Feuerwehr, wird eine Neubewertung der Situation vorgenommen.

Aufbahrungshalle

Das Bestattungswesen ist Aufgabe der politischen Gemeinde. Im Jahr 2018 wurde eine Fachkommission ins Leben gerufen, die sich mit der Bedürfnisabklärung hinsichtlich zukünftiger Abdankeinfrastrukturen auseinandergesetzt hat. Vor dem Hintergrund einer sich verändernden Zusammensetzung der Konfessionsangehörigen in der Gemeinde wurde entsprechend auch der Bedarf an einer konfessionsneutralen Infrastruktur geprüft. Die Fachkommission empfahl nach ihrer Analyse den Bau eines neuen Gebäudes, welches idealerweise beim Friedhof Chännelmatte erstellt werden soll. Dieser Bau soll aussen und innen religiös und konfessionell neutral gestaltet werden. Das Gebäude sollte Platz für die Aufbahrung von Verstorbenen beinhalten und einen Raum, der für Abdankefeiern genutzt werden könnte für ca. 100 Personen. Der vollständige Bericht der Fachkommission ist diesem Dokument beigelegt (Anhang 6).

Tagesstrukturen auch für 9-11H

Im Rahmen der Bedürfnisabklärung mit der OS-Leitung wurde ein steigender Bedarf an Tagesstrukturen (vergleichbar mit ASB) für Schülerinnen und Schüler der Orientierungsschule identifiziert. Insbesondere über Mittag wird die Orientierungsschule in Zukunft nicht mehr darum herkommen, den Schülerinnen und Schülern eine entsprechende Struktur mit Verpflegungsmöglichkeiten anzubieten.

Weitere gemeindenahe Organisationen

Der Verein Spielgruppe Düdingen für Kinder ab dem 3. Altersjahr, die Krabbelgruppe für Kinder von 0 bis 3 Jahren und der Verein Ludothek Düdingen sind allesamt Mieter von Räumlichkeiten, die von der Gemeinde finanziert werden.

Es wäre zu prüfen, ob es Sinn macht, diesen Organisationen zukünftig Räumlichkeiten in gemeindeeigenen Liegenschaften zur Verfügung zu stellen.

2.2 Rückblick

Ein detaillierter Rückblick auf die Investitionen der letzten zehn Jahre wird im Anhang 1 erläutert.

2.3 Auftrag

2.3.1 Ziel und Zweck der Immobilienstrategie

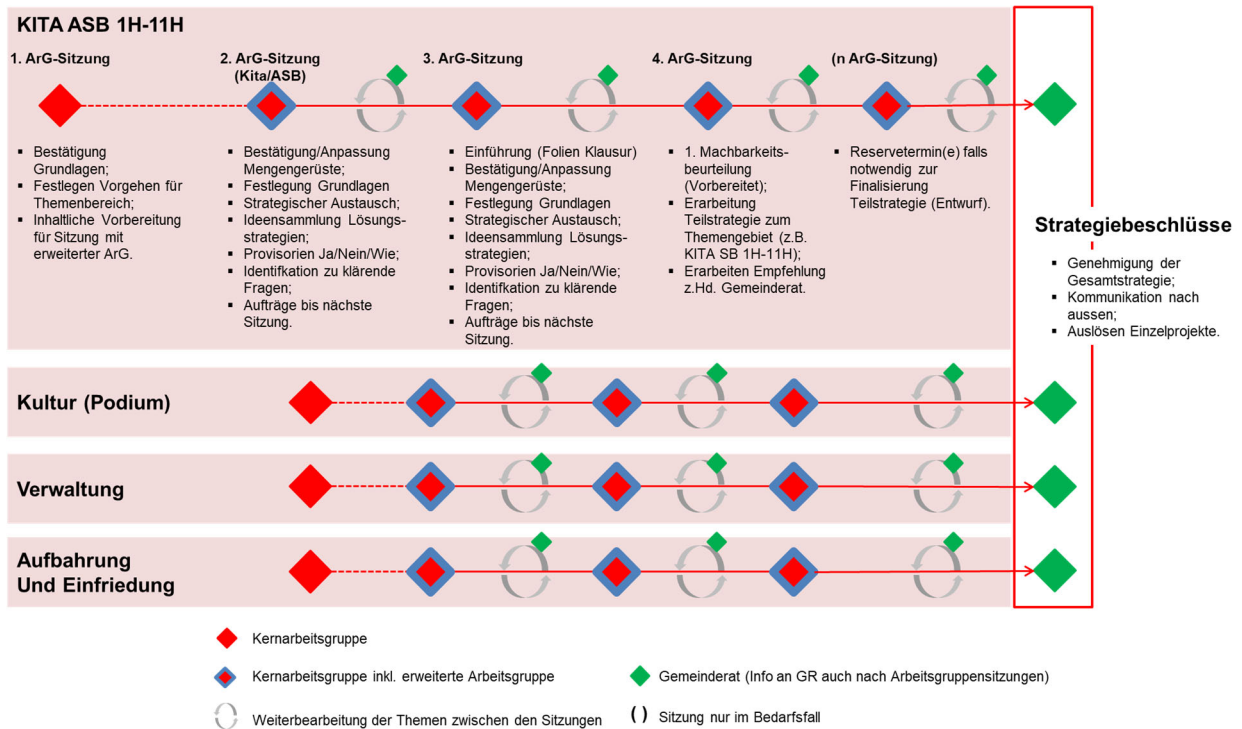
Wie in Kapitel 1 dieses Berichts bereits angesprochen, verfolgt der Gemeinderat Düdingen mit der Erarbeitung einer konsolidierten Immobilienstrategie das Ziel, eine Gesamtsicht seiner zukünftigen Liegenschaftsprojekte zu schaffen. Kernelemente hierfür bilden der technische Zustand der bestehenden Liegenschaften und die zukünftigen Bedürfnisse und Anforderungen an die Gemeindeliegenschaften (vgl. vorangegangene Kapitel). Es sollen verschiedene Teilstrategien erarbeitet werden, welche die Hochbauprojekte der Gemeinde bis 2030 in groben Zügen definieren und die es erlauben, die Einzelprojekte entsprechend der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zu priorisieren.

2.3.2 Arbeitsweise

Für die Führung des gesamten Arbeitsprozesses setzte der Gemeinderat eine Kernarbeitsgruppe ein. Diese Kernarbeitsgruppe war auch für die Koordination der Zwischenergebnisse mit dem Gemeinderat verantwortlich. Sie wurde für die inhaltliche Arbeit zu den einzelnen Fachthemen durch die entsprechenden "Erweiterten Arbeitsgruppen" ergänzt. Erweiterte Arbeitsgruppen wurden eingesetzt für die Themen:

Beispiel: Die Strategiearbeit zum Thema ASB fand in einer erweiterten Arbeitsgruppe bestehend aus Kernarbeitsgruppe und erweiterter Arbeitsgruppe KITA, ASB, H1-H11 statt.

- KITA, ASB, 1H-11H
- Kultur (Podium)
- Verwaltung
- Aufbahrung und Einfriedung

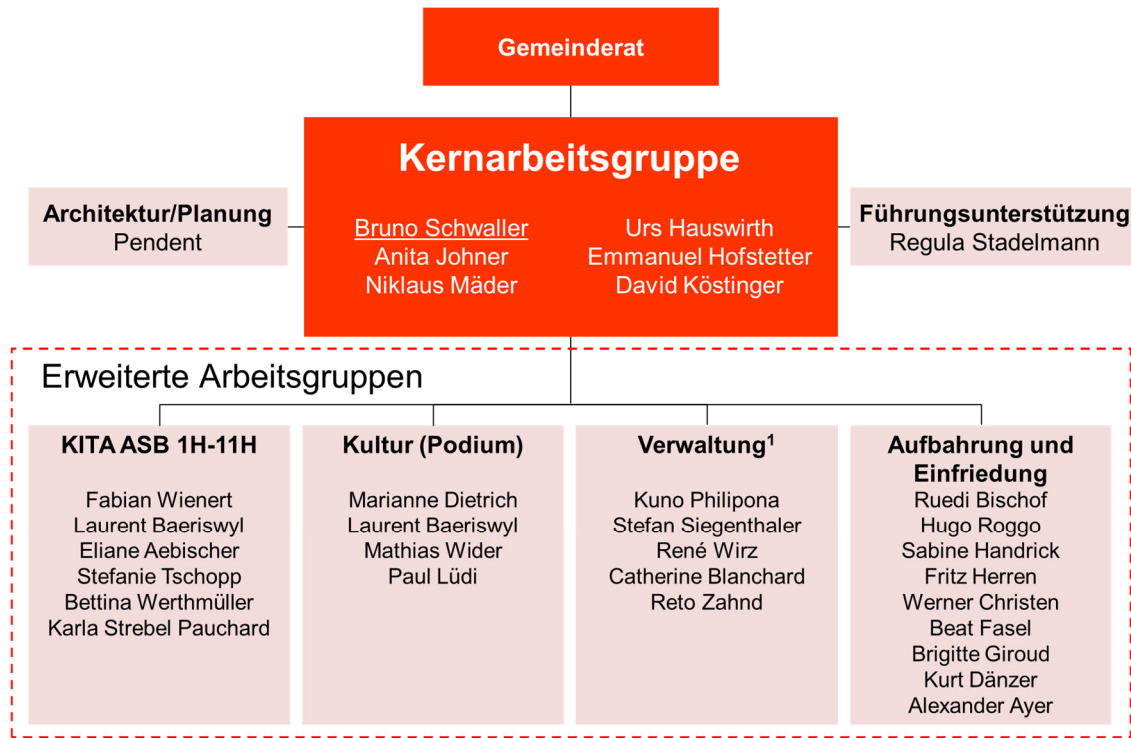


Die Vorgehensweise innerhalb der verschiedenen erweiterten Arbeitsgruppen war identisch. Jedoch war auf Grund der unterschiedlichen Komplexität der Themen und der Unterschiede in Bezug auf bereits zur Verfügung stehenden Grundlagen der Arbeitsaufwand für die Arbeitsgruppen stark unterschiedlich. So benötigte das Thema Aufbahrung und Einfriedung vergleichsweise wenige Sitzungen (Bericht einer Fachkommission vorhanden), wogegen die Bedarfsanalyse und die Lösungssuche beim Thema KITA, ASB, 1H-11H eine deutlich vertiefere Auseinandersetzung innerhalb dieses Projektes erforderte.

Die Arbeitsgruppen haben im März 2020 die Arbeit aufgenommen. Ab Mai 2020 konnten erste Zwischenergebnisse auf Stufe Gemeinderat thematisiert werden, welche dem Düdinger Generalrat anlässlich seiner Sitzung vom 22. Juni 2020 präsentiert wurden.

Die Mitwirkung der Arbeitsgruppen endete durch die Abgabe einer Empfehlung für eine Teilstrategie zu dem von ihr bearbeiteten Themengebiet. Der Gemeinderat konsolidierte die Empfehlungen der verschiedenen Arbeitsgruppen und beschloss unter Berücksichtigung seiner Legislaturziele, dem Sanierungsbedarf der verschiedenen Liegenschaften und der finanziellen Situation der Gemeinde die Gesamtstrategie, welche nachfolgend erläutert wird.

2.3.3 Zusammenstellung der Arbeitsgruppe(n)



¹ Gemeindehaus, Feuerwehrlokal, Thaddäusheim, Chännelmatte, Ottisberg

Während bei der Zusammenstellung der Kernarbeitsgruppe auf einen Mix aus politischer und technischer Kompetenz geachtet wurde, wurde bei den erweiterten Arbeitsgruppen darauf geachtet, möglichst Vertreter mit starkem, spezifischen Themenbezug zu bestimmen.

3 Immobilienportfolio der Gemeinde Dürdingen

3.1 Portfoliobestand

Der Immobilien-Portfoliobestand mit Parzellennummern und Flächen wird im Anhang 2 zusammenfassend aufgelistet.

Finanzbeteiligungen an Liegenschaften

Eigentümer	Betriebskostenbeitrag p.a.
Regionale Eisbahn Sense-See AG	CHF 130'000.—
Stadion Birchhölzli AG	CHF 140'000.—
Aufbahnungshalle bei röm.-kath. Kirche	CHF 10'000.—

Zugemietete Liegenschaften

Eigentümer	Liegenschaft
Reformierte Kirchgemeinde Dürdingen	Schulzimmer für Kindergarten
Stiftung Zentrum Drei Rosen	ASB und Spielgruppe
Stiftung Spichermatte	KITA Balthasar
Daniel Gugler	Sportwiese Leimacker
Freiburger Kantonalbank	Öffentlicher Parkplatz

Baurechtsverträge

Eine Übersicht der Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Dürdingen und Dritten ist im Anhang 3 abgebildet.

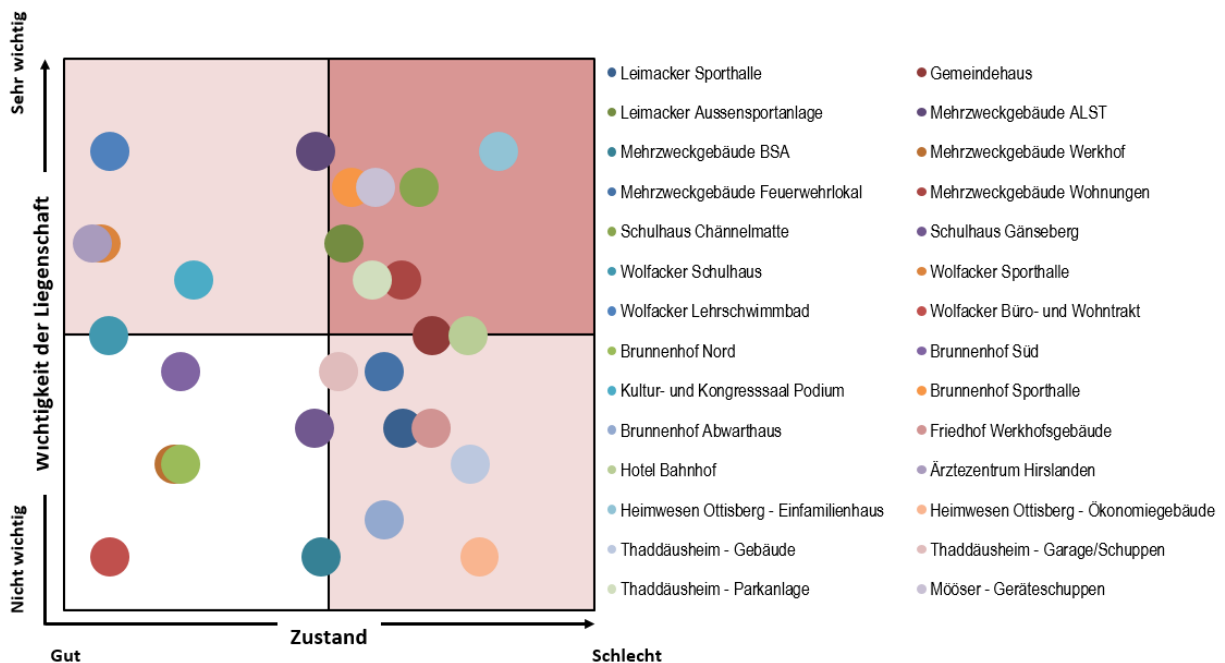
3.2 Gebäudezustand

Die Ermittlung des Gebäudezustandes für das Immobilienportfolio der Gemeinde erfolgte durch eine strukturierte und gewichtete Bewertung der Hauptkriterien Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Ausstattung, Umgebungsarbeiten und Sicherheit. Zu jedem Hauptkriterium wurden verschiedene Einzelkriterien bewertet. Die Bewertung erfolgte mit Hilfe der nachfolgenden Bewertungsskala von 0 bis 10:

0 → sehr guter Zustand, Funktion für < 10 Jahre sichergestellt

10 → tendenziell schlechter Zustand, Ausfälle möglich, lange Wiederbeschaffungsfrist, Anforderungen an einen zeitgemässen Gebäudestandard wird nicht mehr erfüllt.

Zwecks einer besseren Einordnung der Bewertungsergebnisse wurde versucht, das Liegenschaftsportfolio so darzustellen, dass die einzelnen Liegenschaften sowohl nach Zustand wie auch nach ihrer (subjektiven) Wichtigkeit für die Gemeinde eingeordnet werden:



Zusätzlich zu dieser qualitativen Zustandsbeurteilung wurde der Investitionsbedarf für den Substanzerhalt beziffert. Die Schätzung basiert auf Erfahrungswerten der Liegenschaftsverwaltung und des Bauamts, respektive für einzelne Liegenschaften (z.B. Gemeindehaus) lagen Kostenschätzungen von Fachspezialisten vor. In dieser quantitativen Beurteilung sind keine Investitionen für Erweiterungen bzw. die Anpassung der bestehenden Bauten an die zukünftigen Nutzerbedürfnisse berücksichtigt. Der langfristige Investitionsbedarf für den Substanzerhalt wird laut dieser Analyse auf ca. 36.5 MCHF geschätzt.



Die zusammenfassenden Einzelbewertungen inkl. der Einzelkostenschätzung für den Substanzerhalt der untersuchten Liegenschaften können im Anhang 4 zu diesem Bericht eingesehen werden.

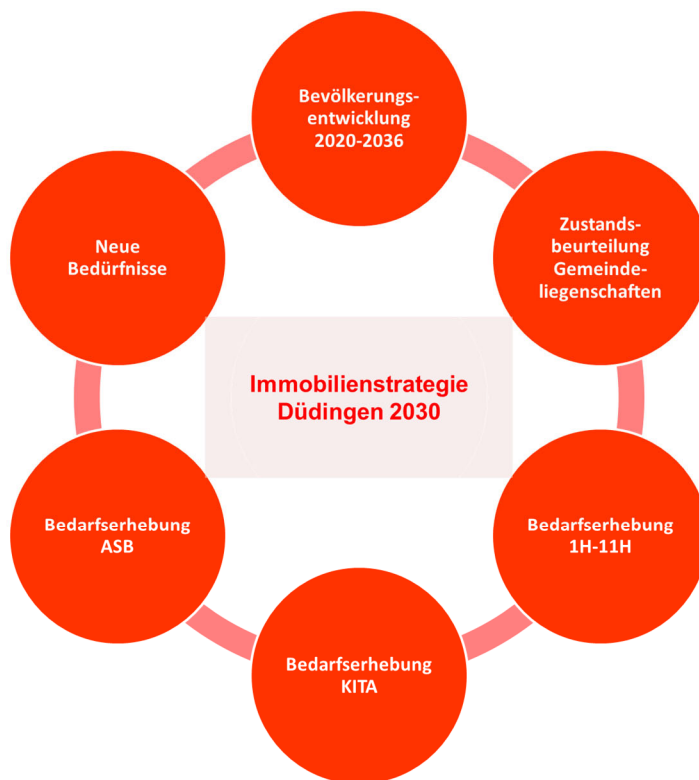
3.3 Gliederung der Teilportfolios

Die verschiedenen Gemeindeliegenschaften wurden entsprechend den erweiterten Arbeitsgruppen (vgl. Kap. 2.3.3) den verschiedenen Themenbereichen zugeordnet. Dadurch konnte eine vertiefte Diskussion der spezifischen Fragen innerhalb der erweiterten Arbeitsgruppen sichergestellt werden. So konnten individuelle Teilstrategien (Teilportfolios) erarbeitet werden.

Teilportfolios der Immobilienstrategie			
ASB, KITA, 1H-11H	Kultur	Verwaltung	Aufbahrung und Einfriedung
<ul style="list-style-type: none"> - Schulhaus Gänseberg - Schulhaus Chännelmatte - Schulhaus Wolfacker - Schulhaus Brunnenhof - *Schulhaus Hasliweg, Gebäude Spichermatte und Gebäude Drei Rosen gehören nicht der Gemeinde 	<ul style="list-style-type: none"> - Kultur- und Konferenzsaal Podium 	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindehaus - Mehrzweckgebäude Chännelmatte (Feuerwehr, Werkhof, Wohnungen, ALST, BSA) - Thaddäusheim - Heimwesen Ottisberg 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufbahrungshalle gehört der röm.-kath. Pfarrei. Die Gemeinde hat einen Nutzungsvertrag.
Liegenschaften ausserhalb des Betrachtungsraums der Immobilienstrategie			
<ul style="list-style-type: none"> - Geräteschuppen und Aussichtsturm Möser - Schopf in Räsch - Feuerweiher Galmis - Pumpstation Santihans 			

4 Grundsätze der Immobilienstrategie

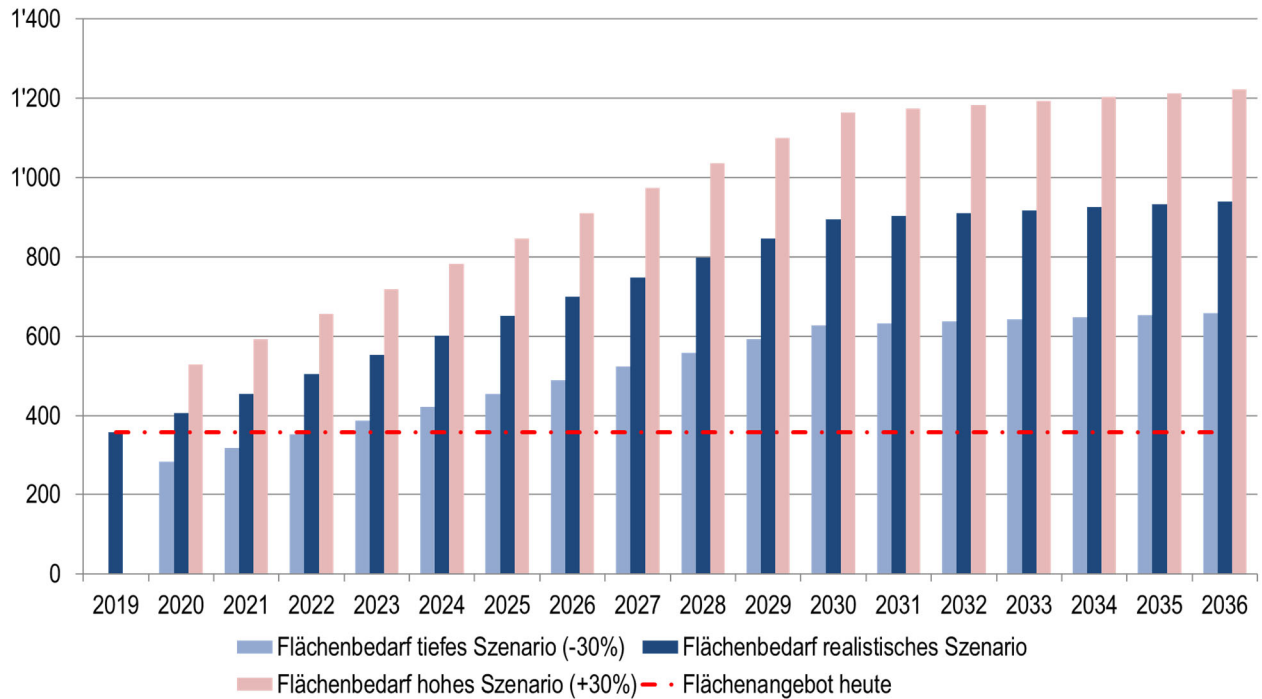
4.1 Bedarfsplanung



Auf Basis der in Kapitel 2.1 erläuterten Grundlagen erfolgte in einem nächsten Schritt die konkrete Bedarfsplanung für die Themenfelder KITA, ASB, 1H-11H. In diesen Themengebieten wurde eine detaillierte Befassung mit der Bedarfsentwicklung auf Grund stark veränderten Rahmenbedingungen (Schülerentwicklung, Unterrichtsmethoden, neue Bedürfnisse etc.) notwendig. Bei der Bedarfsermittlung wurde darauf geachtet, Kennzahlen zu erarbeiten, die bei der späteren Formulierung von Projektpflichtenheften weiterverwendet werden können. So wurde z.B. versucht, einen zukünftigen Bedarf als Fläche in m² oder in Anzahl Schulzimmern anzugeben.

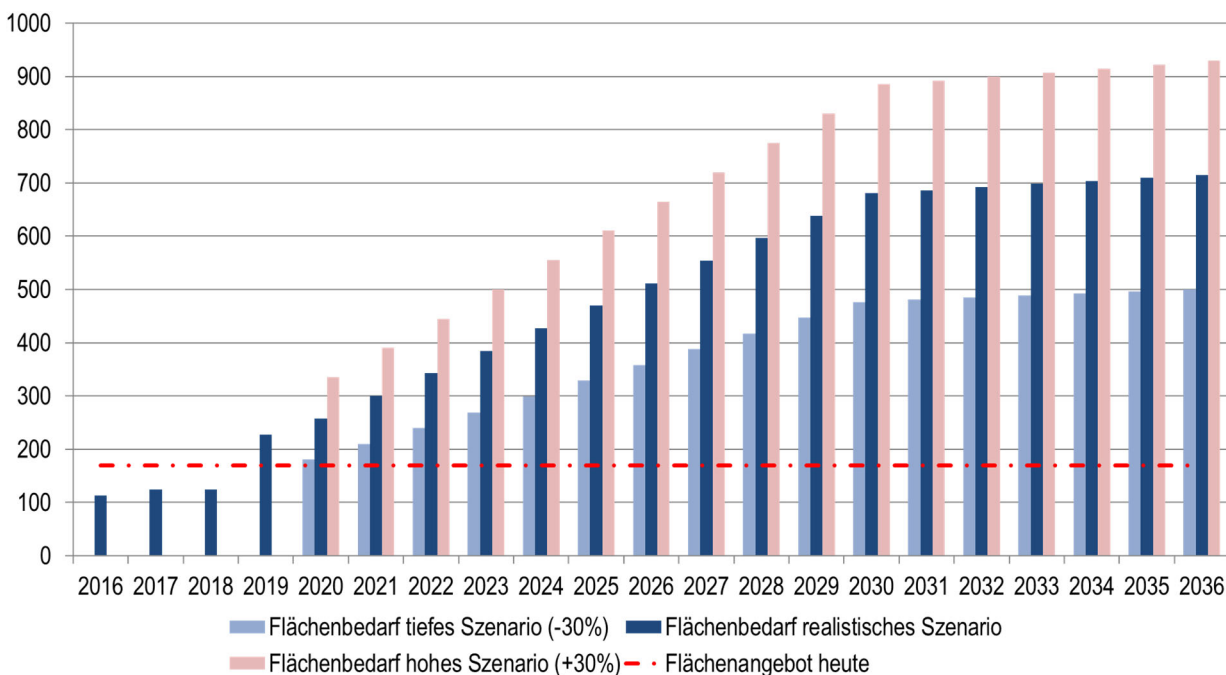
4.1.1 Bedarfsplanung KITA

Die Bedarfsplanung erfolgte mittels qualitativer Schätzung der KITA-Leitung wie in Kapitel 2.1.5 beschrieben. Sie geht von einem Ziel von 50 KITA-Plätzen bis 2030 aus. Unter Berücksichtigung der heute zur Verfügung stehenden Flächen und der bekannten Defizite der heutigen Infrastrukturen in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung resultiert ein Mehrbedarf an Fläche von ca. 540 m² bis ins Jahr 2030. In den aktuellen Räumen kann diese Fläche nicht zur Verfügung gestellt werden.



4.1.2 Bedarfserhebung Ausserschulische Betreuung (ASB)

Die Bedarfsplanung erfolgte mittels qualitativer Schätzung der ASB-Leitung wie in Kapitel 2.1.6 beschrieben. Sie geht von einem Ziel von 120 ASB-Plätzen bis 2030 aus. Unter Berücksichtigung der heute zur Verfügung stehenden Flächen und der bekannten Defizite der heutigen Infrastrukturen in Bezug auf Raumaufteilung und Ausstattung resultiert ein Mehrbedarf an Fläche von ca. 510 m² bis ins Jahr 2030. In den aktuellen Räumen kann diese Fläche nicht zur Verfügung gestellt werden. Kommt hinzu, dass laut Angaben der ASB-Leitung sich aus den aktuellen Wartelisten ein unmittelbarer Bedarf von 67-90 Plätzen bis 2025 ableiten lässt. Entsprechend wird sich hier die Frage nach kurzfristig verfügbaren Lösungen stellen.

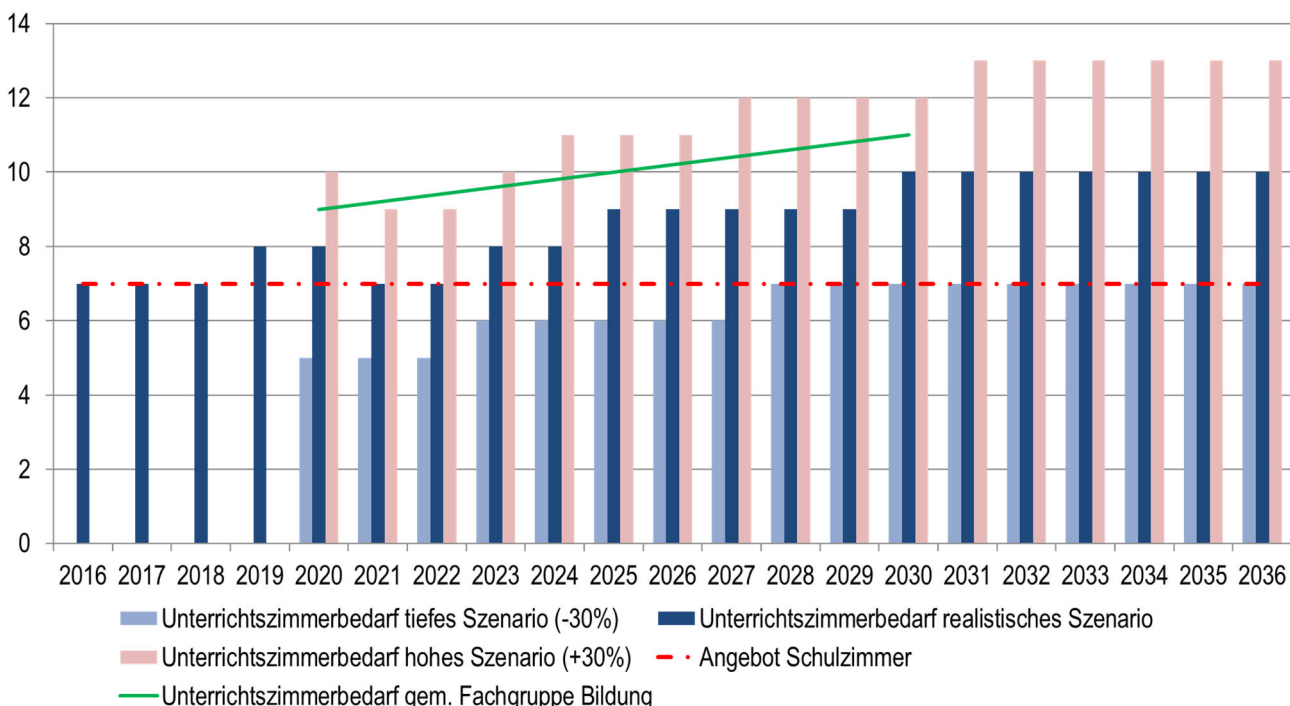


4.1.3 Schulraumbedarf 1H-2H

Auf Basis der zukünftigen Schülerzahlen wurde durch die Fachgruppe Bildung der zukünftige Bedarf an Klassenzimmern prognostiziert. Diese Prognosen wurden anschliessend durch eine rechnerische Ermittlung des Unterrichtszimmerbedarfs plausibilisiert. Die Grundlage für diese Ermittlung bildete das Kantonale Schulreglement, welches die Anzahl Klassen in Abhängigkeit zur Schülerzahl vorgibt.

Das Ergebnis bestätigt die zu Beginn des Arbeitsprozesses geäusserten Befürchtungen hinsichtlich des Raumangebots für die Stufe 1H-2H. Ab ca. 2023 reicht die heutige Anzahl Unterrichtszimmer nicht mehr aus. Für das Jahr 2030 zeigen die Prognosen ein Manko von 3 fehlenden Unterrichtszimmern (realistisches Szenario).

Bei der Darstellung des Unterrichtszimmerbedarfs wurden keine Nebennutzflächen oder zusätzliche Gemeinschaftsräume berücksichtigt. In allfälligen Erweiterungsprojekten müsste dies beachtet werden.



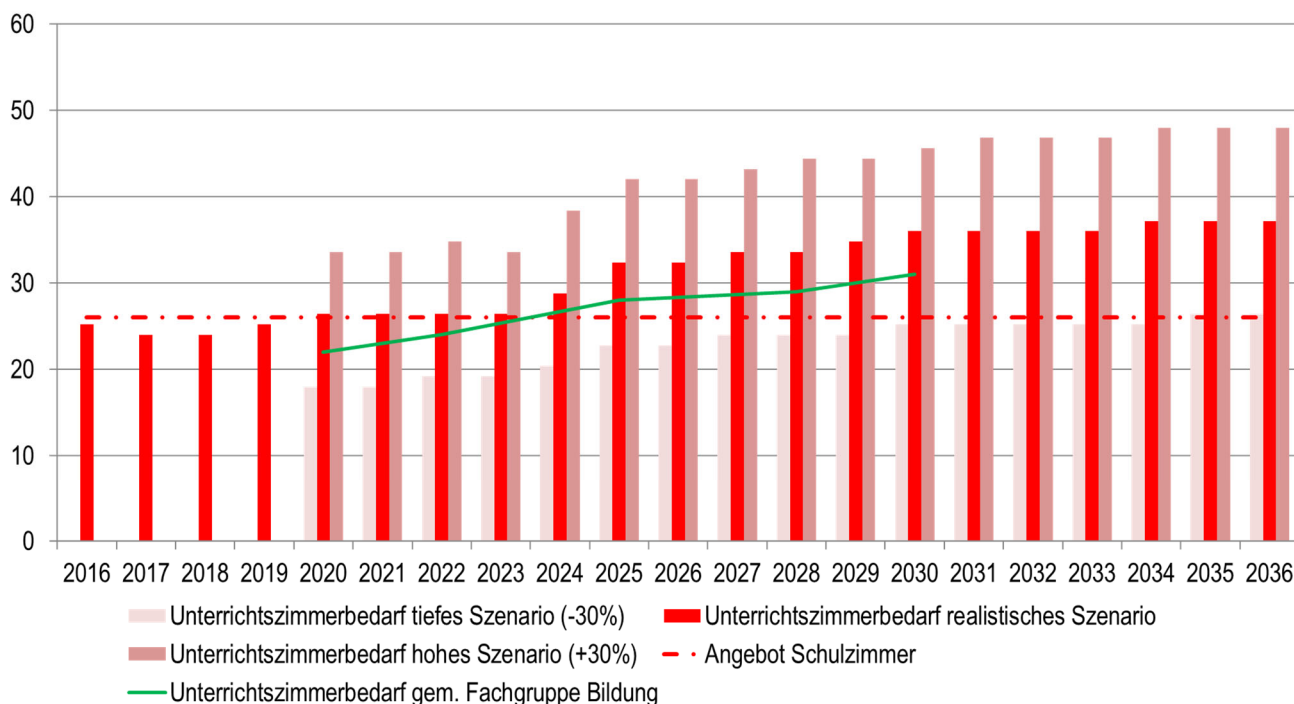
Die Prognosen der Fachgruppe Bildung sind plausibel im Vergleich mit den Ergebnissen der rechnerischen Ermittlung. Differenzen erklären sich durch die Berechnungsweise (maximalen Schülerzahl pro Klasse gemäss Schulreglement). Ein allfälliges Projekt nur auf dieser Basis und ohne Entwicklungsreserve zu planen, ist an dieser Stelle nicht zu empfehlen.

4.1.4 Schulraumbedarf 3H-8H

Auch für die Stufen 3H-8H wurde der zukünftige Bedarf an Klassenzimmern auf Basis der zukünftigen Schülerzahlen und unter Berücksichtigung neuer Lehrmethoden und Bedürfnisse (Gruppenarbeitsräume, Schuldienste etc.) durch die Fachgruppe Bildung prognostiziert. Diese Prognosen wurden anschliessend durch eine rechnerische Ermittlung des Unterrichtszimmerbedarfs plausibilisiert. Die Grundlage für diese Ermittlung bildete das Kantonale Schulreglement, welches die Anzahl Klassen in Abhängigkeit zur Schülerzahl vorgibt.

Das Ergebnis bestätigt auch für die Stufe 3H-8H die zu Beginn des Arbeitsprozesses geäusserten Befürchtungen hinsichtlich des Raumangebots. Ab ca. 2024 reicht die heutige Anzahl Unterrichtszimmer nicht mehr aus. Für das Jahr 2030 zeigen die Prognosen ein Manko von ca. 10 fehlenden Unterrichtszimmern (realistisches Szenario).

Bei der Darstellung des Unterrichtszimmerbedarfs wurden keine Nebennutzflächen oder zusätzliche Gemeinschaftsräume berücksichtigt. In allfälligen Erweiterungsprojekten müsste dies beachtet werden.



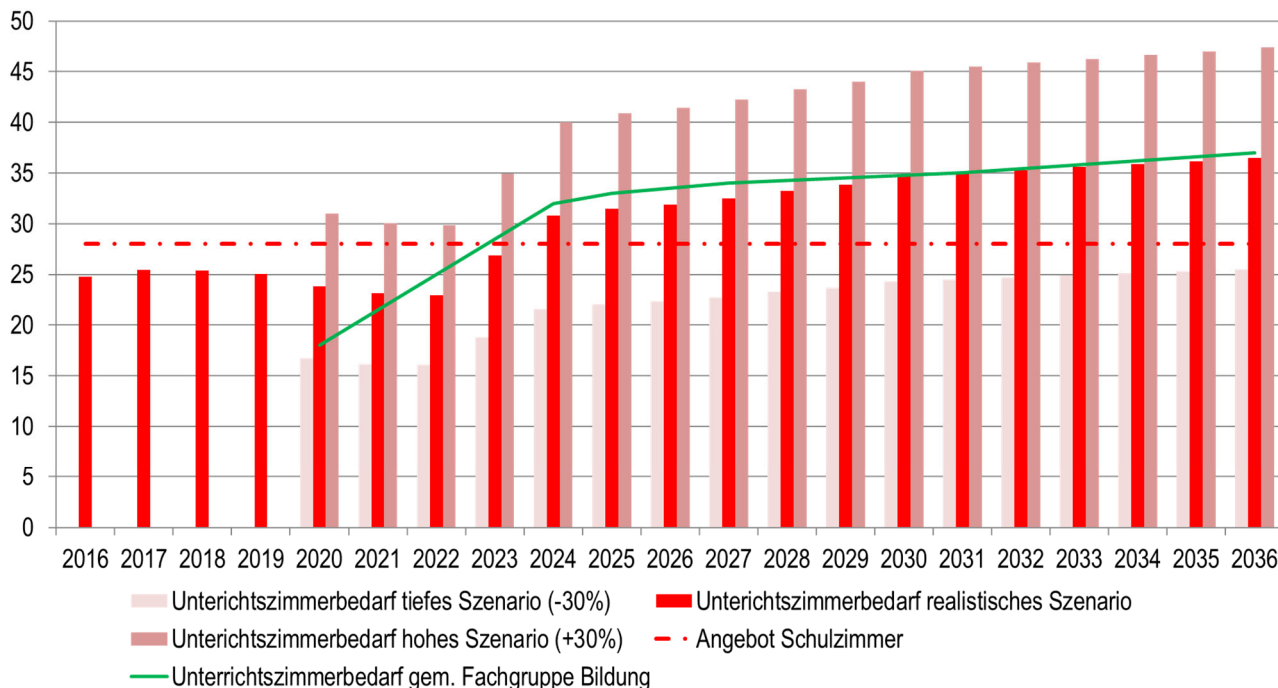
Die Prognosen der Fachgruppe Bildung sind plausibel im Vergleich mit den Ergebnissen der rechnerischen Ermittlung und liegen sogar leicht unter dieser Berechnung. Differenzen erklären sich durch die Berechnungsweise (maximalen Schülerzahl pro Klasse gemäss Schulreglement). Ein allfälliges Projekt nur auf dieser Basis und ohne Entwicklungsreserve zu planen, ist an dieser Stelle nicht zu empfehlen.

4.1.5 Schulraumbedarf 9H-11H

Bei der Ermittlung der zukünftigen Schülerzahl für die Orientierungsschule (9-11H), kommt der Umstand zum Tragen, dass die Schüler nicht ausschliesslich aus Düdingen stammen. Zudem verfügt die Schulleitung der OS über einen Horizont von 4 Jahren über eigene Schülerprognosen. Kommt hinzu, dass im Kantonalen Schulreglement keine fixe Schülerzahl für die Bestimmung der Anzahl Klassen vorgegeben wird. Dieser Umstand machte eine detaillierte Auseinandersetzung mit den verschiedenen Möglichkeiten der Klassenzusammensetzungen nötig. Vor diesem Hintergrund hat sich die Arbeitsgruppe in Abstimmung mit der OS-Direktion dazu entschieden, für die Prognose der Schülerzahlen von einer durchschnittlichen Klassengrösse von 18 Schülern auszugehen (Progymnasialstufe, Sekundarstufe, Realstufe, Förderklasse). Diese Prognosen wurden anschliessend durch eine rechnerische Ermittlung des Unterrichtszimmerbedarfs plausibilisiert.

Das Ergebnis bestätigt die zu Beginn des Arbeitsprozesses geäusserten Befürchtungen hinsichtlich des Raumangebots für die Stufe 9H-11H. Ab ca. 2024 reicht die heutige Anzahl Unterrichtszimmer nicht mehr aus. Für das Jahr 2030 zeigen die Prognosen ein Manko von 7 fehlenden Unterrichtszimmern (realistisches Szenario).

Bei der Darstellung des Unterrichtszimmerbedarfs wurden keine Nebennutzflächen oder zusätzliche Gemeinschaftsräume berücksichtigt. In allfälligen Erweiterungsprojekten müsste dies beachtet werden.



Die Prognosen der Fachgruppe Bildung sind plausibel im Vergleich mit den Ergebnissen der rechnerischen Ermittlung. Ein allfälliges Projekt nur auf dieser Basis und ohne Entwicklungsreserve zu planen, ist auch hier nicht zu empfehlen.

4.1.6 Zusammenfassung Schulraumbedarf 1H-11H

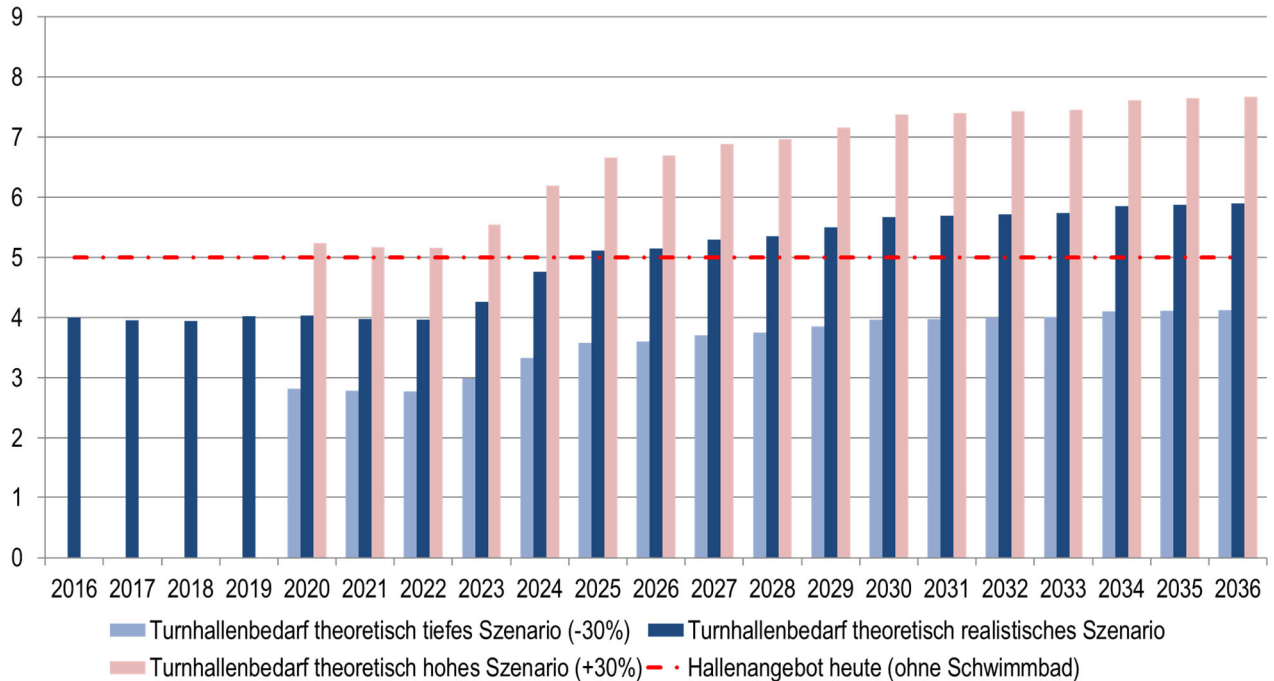
Fasst man die Ergebnisse der in den Kapiteln 4.1.3 bis 4.1.5 beschriebenen Bedarfsentwicklung zusammen, resultiert ein Mehrbedarf von 20 Unterrichtszimmern, verteilt auf sämtliche Stufen bis ins Jahr 2030.

Jahr	2020	2025	2030	2036
Zusatzbedarf Unterrichtszimmer	0	12	20	23

4.1.7 Bedarfserhebung Turnhallen für Schulsport

Auf Basis der zukünftigen Schülerzahlen wurde durch die Fachgruppe Bildung mittels einer rechnerischen Ermittlung auch der zukünftige Turnhallenbedarf prognostiziert. Es wurde dabei von 3 Wochenlektionen Schulsport ab der Stufe 3H ausgegangen.

Für das Jahr 2030 zeigen die Prognosen ein Manko von 0.7 fehlenden Turnhallen (realistisches Szenario).



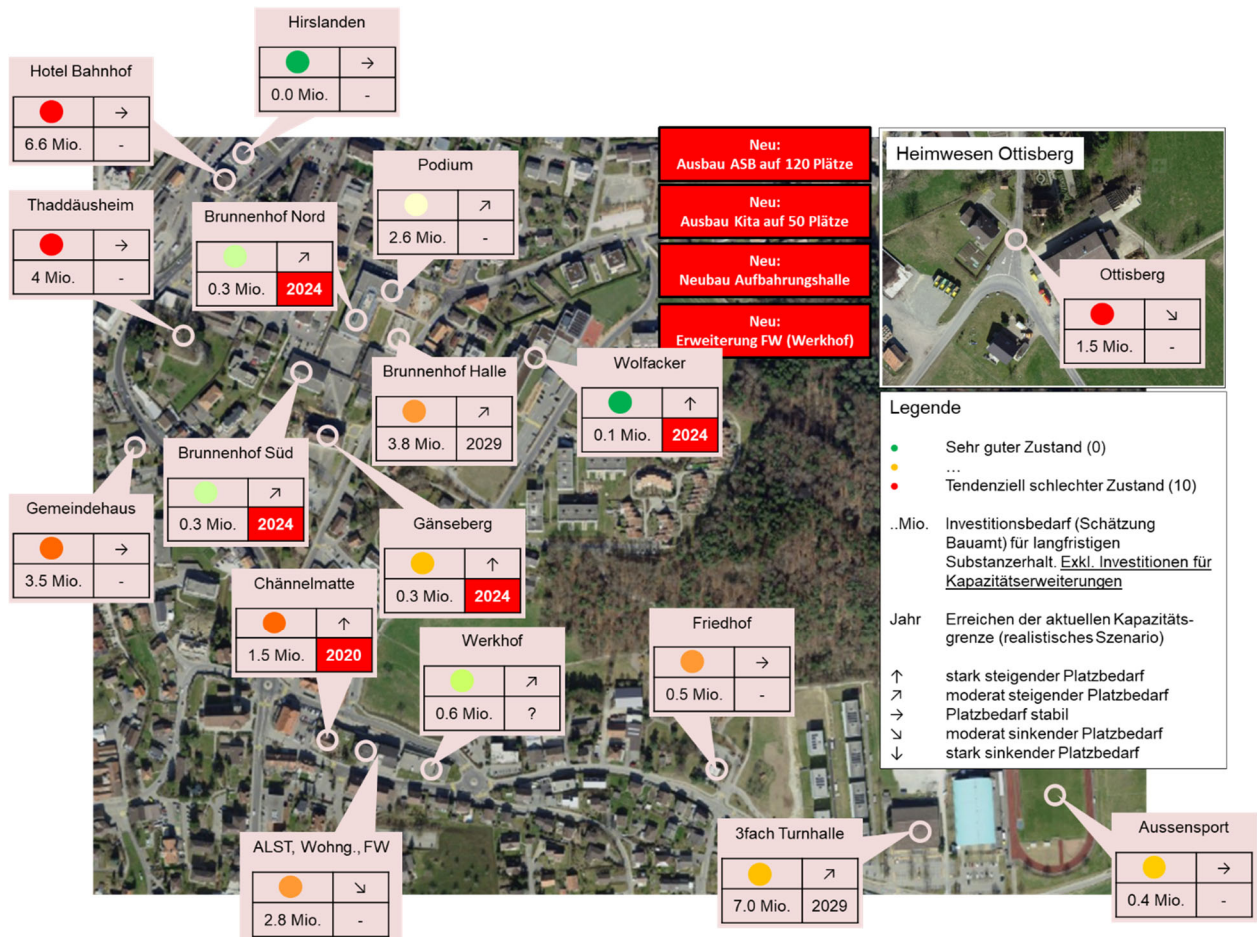
Gemäss der rechnerischen Ermittlung durch das Bauamt wird die Kapazitätsgrenze der bestehenden Turnhallen im Zeitraum 2025-2030 erreicht (realistisches Szenario). Die Tatsache, dass bei der Berechnung die Kapazitäten des bestehenden Lehrschwimmbades nicht berücksichtigt wurden und im Sommer ein Teil der Schulsportlektionen im Freien angeboten werden kann, lässt den Schluss zu, dass aus Gründen des Schulsports bis 2030 kein Erweiterungsbedarf bei den Turnhallenkapazitäten besteht.

Bedürfnisse von privaten Benutzern von Sportanlagen (Vereine etc.) wurden in diesen Berechnungen weder erhoben noch berücksichtigt.

4.1.8 Weitere neue Bedürfnisse

Vgl. Ausführungen in den Kapiteln 2.1.7.

4.1.9 Zusammenfassung Bedarf und Gegenüberstellung Zustand



Die obenstehende Grafik zeigt das bestehende Immobilienportfolio, den Zustand der einzelnen Liegenschaften und deren Investitionsbedarf für den langfristigen Substanzerhalt gemäss Kapitel 3.2. Zudem enthält das Bild indikative Angaben zur Entwicklung des Platzbedarfes sowie Aussagen darüber, ab wann die Kapazitätsgrenzen der aktuellen Infrastrukturen erreicht werden (realistisches Szenario).

4.2 Nachhaltigkeit und Standards

Standards für Bau und Bewirtschaftung öffentlicher Gebäude

Die Gemeinde orientiert sich bei Bau und Bewirtschaftung der kommunalen Gebäude und Anlagen an den hohen gesetzlichen Vorgaben für das Gemeinwesen und stellt so sicher, die energetischen sowie ökologischen Standards und künftigen klimapolitischen Anforderungen zu erfüllen.

Energiebuchhaltung und Betriebsoptimierung

Die Gemeinde stellt eine aus energetischen und klimatischen Gesichtspunkten optimale Bewirtschaftung ihrer Gebäude und Anlagen in Bezug auf Energie, Treibhausgasemissionen und Wasserverbrauch sicher.

Sanierungskonzept und -planung

Sanierungskonzept und Investitionsplanung zielen auf eine energetische und klima-/ressourcenschonende Optimierung und eine nachhaltige Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen.

Erneuerbare Energie Wärme (Kälte)

Die Gemeinde versorgt ihre Gebäude und Anlagen mit einem möglichst hohen Anteil erneuerbarer Wärme (und Kälte).

Erneuerbare Energie Elektrizität

Die Gemeinde versorgt ihre Gebäude und Anlagen mit einem erneuerbaren und ökologischen Strommix.

Energieeffizienz Wärme (Kälte)

Wärme (und Kälte) werden in den kommunalen Gebäuden und Anlagen möglichst effizient eingesetzt.

Energieeffizienz Elektrizität

In den kommunalen Gebäuden und Anlagen wird Strom möglichst effizient eingesetzt.

CO₂- und Treibhausgasemissionen

Die Gemeinde reduziert die CO₂- und Treibhausgasemissionen, welche durch den Betrieb der gemeindeeigenen Gebäude verursacht werden, soweit als möglich.

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung widerspiegelt die Vorbildrolle der öffentlichen Hand im Umgang mit Energie, bspw. bezüglich der eingesetzten Technologien, effizientem und ökologischem Einsatz der Beleuchtung und kontinuierlicher Optimierung des Betriebs.

Leitungsgebundene erneuerbare Wärme (Wärmekraftkopplung und Abwärmenutzung)

Über die Umsetzung der Energieplanung unterstützt die Gemeinde die Nutzung von Abwärme und die Produktion sowie Nutzung leitungsgebundener erneuerbarer Wärme (z.B. Wärmeverbünde, inkl. Kühlung, Wärmekraftkopplung).

Wasserversorgung und -bewirtschaftung

Die Gemeinde achtet auf eine energieeffiziente Aufbereitung des Trinkwassers sowie einen ressourcenschonenden Umgang mit Trink- und Regenwasser.

Bewirtschaftung der Grünflächen

Die Gemeinde unterstützt die ökologische und klimafreundliche Bewirtschaftung der Grün- und Freiflächen. Grün- und Freiflächen, v.a. in dicht besiedelten Gebieten, werden nach Möglichkeit erhalten, aufgewertet und/oder erweitert.

4.3 Finanzierung und Investitionsplanung

Die Finanzierung der im Kapitel 5 vorgestellten Immobilienstrategie soll in Form von Einzelprojekten gemäss den einschlägigen Prozessen und Planungswerkzeugen der Gemeinde (Finanzplan, Investitionsbudget, Kreditbegehren) erfolgen. Im Finanzplan 2021-2025 (FP21-25) wurde für die Umsetzung der Immobilienstrategie bereits eine erste Tranche im Gesamtwert von 22.3 MCHF vorgesehen. Der Finanzplan wird laufend den Ergebnissen und den Entscheidungen aus der Strategie (und später aus den Projekten) angepasst und erweitert. Der Finanzplan soll den möglichen Handlungsspielraum für die Umsetzung der Projekte aufzeigen.

5 Die Immobilienstrategie nach Teilportfolios

5.1 Gliederung

Auf der Basis der Auftragsdefinition (Kapitel 2.3), der vorangegangenen Analyse der Grundlagen (Kapitel 2.1) und der Bedarfsplanung (Kapitel 4.1) wurde für jedes Teilportfolio eine eigene Immobilienstrategie entwickelt. Diese Teilstrategien werden in den folgenden Kapiteln erläutert und in Kapitel 5.7 schliesslich zusammengefasst und aufeinander abgestimmt.

ASB, KITA, 1H-11H	Kultur	Verwaltung	Aufbahrung und Einfriedung
--------------------------	---------------	-------------------	-----------------------------------

5.2 Teilportfolio der Schulen und Betreuungsinfrastrukturen

5.2.1 Kindertagesstätten (KITA)

Auf Grund der Ergebnisse der Bedarfsanalyse hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung der Strategie für die KITA-Infrastrukturen insbesondere folgende Kernfragen behandelt:

- Wird der von der KITA-Leitung prognostizierte Bedarf von 50 KITA-Plätzen bis 2030 als Ziel für die Immobilienstrategie bestätigt?
- Soll die Gemeinde selbst in Infrastrukturen investieren?
- Wird die Gemeinde die KITA-Dienstleistungen in Zukunft selbst erbringen oder wird auch in Zukunft das Angebot durch Private (Vereine, Dritte etc.) erbracht?
- Soll sich die Gemeinde zur Erreichung des notwendigen Kapazitätsangebots aktiv für eine Zusammenarbeit mit einem privaten Investor (sog. Public Private Partnership) einsetzen?
- Ist eine allfällige Kapazitätserweiterung am bestehenden Standort möglich und sinnvoll?
- Zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen?
- Wie wichtig ist die Nähe der KITA-Infrastrukturen zu den übrigen ASB- und Schulanlagen?

Bestätigung des prognostizierten Bedarfes

Sowohl die Kern- als auch die erweiterte Arbeitsgruppe teilen die Auffassung, wonach der Bedarf an KITA-Plätzen in Zukunft stark ansteigen wird. Vor diesem Hintergrund unterstützen beide Gremien die Teilportfoliostrategie auf einen Bedarf von 50 KITA-Plätzen bis im Jahr 2030 auszurichten.

Gemeindeinfrastrukturen

Mit Blick auf den starken Bedarfsanstieg in den Bereichen ASB und Schulen (vgl. Kapitel 4.1.2 und 4.1.6) erscheint eine Integration des KITA-Betriebs in gemeindeeigene Infrastrukturen nicht realistisch. Zudem besteht im Gebäude, wo heute die KITA Balthasar untergebracht ist, das Potential einer Angebotserhöhung um 10 zusätzliche Plätze durch Anmiete einer zusätzlichen Wohnung.

KITA-Angebot durch Gemeinde

Es entspricht keinem Legislaturziel der Gemeinde zukünftig KITA-Plätze selbst anzubieten. Die heutige Zusammenarbeit mit der Kindertagesstätte Balthasar (KIBE) funktioniert aus Sicht der Gemeinde gut und es besteht derzeit kein akuter Handlungsbedarf, an dieser Struktur etwas zu verändern.

Public-Private Partnerships

Wie gesehen vermag das aktuelle KITA-Angebot der KIBE den zukünftigen Bedarf nicht abzudecken. Die Gemeinde engagiert sich heute bei der KIBE durch die Gewährleistung einer Defizitgarantie und Subventionsleistungen für Bezüger mit geringem Einkommen. Beim Bahnhof werden zusätzliche Plätze durch die private KITA pop e poppa angeboten. Vor diesem Hintergrund bietet sich eine engere Zusammenarbeit mit pop e poppa geradezu an. Komplementär zum Angebot der KIBE könnte so stufenweise ein zusätzliches, gleichwertig von der Gemeinde unterstütztes KITA-Angebot zur Verfügung gestellt werden. Wie gesehen verfügen die Infrastrukturen bei der KIBE zudem über ein gewisses Erweiterungspotential, das bei Bedarf erschlossen werden könnte und mit den aktuellen Strukturen der KIBE, die als Verein geführt wird, noch vereinbar wäre.

Zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen, geographische Nähe zu ASB und Schule

Eine Integration der KITA-Infrastrukturen in nächster Nähe zu den Schulhäusern wäre mit Blick auf den Schulweg nicht uninteressant. Trotzdem sprechen einige Aspekte gegen eine Zentralisierung. Zum einen ist absehbar, dass die Grundstückreserven der Gemeinde Düdingen es nicht erlauben, gleichzeitig das ASB-Angebot auszubauen, die Schulbauten in genügendem Masse zu erweitern (vgl. nachfolgende Kapitel) und zusätzlich den KITA-Bedarf abzudecken. Zudem würde eine zentrale Zusammenfassung des Angebotes das eingangs geschilderte Public-Private Partnership grundsätzlich in Frage stellen. Kommt hinzu, dass eine gewisse Entflechtung der Verkehrsströme (v.a. motorisierter Verkehr) bei einer allfälligen Erweiterung der Schulanlagen notwendig sein wird. Da in der KITA eine vollständige Tagesstruktur angeboten wird, erscheint hier eine Abgrenzung zu den übrigen ASB- und Schulanlagen am unproblematischsten.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die KITA folgende Strategie:

- **Die KIBE bleibt in der Grösse als Verein bestehen.**
- **Die Lokalitäten sind weiterhin an der Tunnelstrasse der Stiftung Spichermatte.**
- **Es wird in Erwägung gezogen, dass weitere Wohnungen an der Tunnelstrasse dazu gemietet werden (Aufstockung um ca. 10 Plätze).**
- **Alle weiteren KITA-Plätze sollen über die KITA pop e poppa abgedeckt werden.**

5.2.2 Auserschulische Betreuung (ASB)

Auf Grund der Ergebnisse der Bedarfsanalyse hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung der Strategie für die Auserschulische Betreuung insbesondere folgende Kernfragen behandelt:

- Wird der von der ASB-Leitung prognostizierte Bedarf von 120 ASB-Plätzen bis 2030 als Ziel für die Immobilienstrategie bestätigt?
- Wie rasch soll ein ev. Aufbau der ASB-Kapazität erfolgen?
- Ist eine allfällige Kapazitätserweiterung am bestehenden Standort möglich und sinnvoll?
- Zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen?
- Wie wichtig ist die Nähe der ASB-Infrastrukturen zu den Schulanlagen?

Bestätigung des prognostizierten Bedarfes

Sowohl die Kern- als auch die erweiterte Arbeitsgruppe teilen die Auffassung, wonach der Bedarf an ASB-Plätzen in Zukunft stark ansteigen wird. Vor diesem Hintergrund unterstützen beide Gremien die Teilportfoliostrategie auf einen Bedarf von 120 ASB-Plätzen bis im Jahr 2030 auszurichten.

Geschwindigkeit Kapazitätsaufbau

Auf Grund der aktuell relativ hohen Nachfrage an ASB-Plätzen soll ein erster Ausbau des Angebotes unter Berücksichtigung der vorhandenen Möglichkeiten kurzfristig erfolgen. Danach soll der Aufbau bis zu den anvisierten 120 Plätzen schrittweise, möglicherweise in Zusammenhang mit der Erweiterung der Schulinfrastrukturen, erfolgen.

Kapazitätserweiterung am bestehenden Standort

Der ASB-Betrieb am bestehenden Standort stösst zusehends an seine Grenzen und ein Ausbau dieser Infrastruktur ist nicht mehr möglich.

Zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen, geographische Nähe zu Schulen

Grundsätzlich macht ein zentrales ASB-Angebot mit Blick auf eine effiziente Gestaltung des Betriebes Sinn. Da es sich bei der ASB um ein pädagogisch geführtes Betreuungsangebot handelt, welches den Kindergarten und den Schulunterricht ergänzt, ist auch die Nähe zu den Schulinfrastrukturen sinnvoll. Umso mehr als in Zukunft auch das Bedürfnis nach Tagesstrukturen bei Schülern der 9H-11H zunehmen wird (vgl. Kap. 2.1.7).

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die ASB folgende Strategie:

- **Die ASB in den Lokalitäten der Stiftung Zentrum Drei Rosen bleibt vorläufig bestehen.**
- **Ab August 2021 wird als Übergangslösung weiterer Platz im Thaddäusheim zur Verfügung stehen und ein Teil des Angebots der ASB abdecken.**
- **Die ASB soll mit der Inbetriebnahme eines neuen Schulhauses auch in dieses Schulhaus ziehen (ein Standort für die ganze ASB).**

5.2.3 Kindergarten & Primarschule 1H-8H

Auf Grund der Ergebnisse der Bedarfsanalyse hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung der Strategie für Kindergarten und Primarschule insbesondere folgende Kernfragen behandelt:

- Standortwahl, zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen?
- Nähe zu den übrigen ASB-, KITA- und Schulanlagen?
- Dimensionierung und Etappierung?

Standortwahl, zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen, geographische Nähe zu ASB und Schule

In der Vergangenheit wurde der Kindergarten oftmals als vorschulische Vorbereitung für die Primarschule verstanden. Heute beginnt mit dem ersten Kindergartenjahr (1H) der erste Bildungszyklus der obligatorischen Schulzeit. Vor diesem Hintergrund macht ein zentrales Kindergartenangebot Sinn. Im Vergleich zu einer Lösung mit verschiedenen Standorten, kann mit einer zentralen Infrastruktur auch eine effiziente Gestaltung des Betriebes erfolgen. Umso mehr, als dass dadurch auch der Zugang zu den übrigen Schulinfrastrukturen (Turnhallen, Spielplätze, Gruppenräume etc.) vereinfacht wird und sich später auch das ASB-Angebot (vgl. Kap. 5.2.2) in direkter Nähe befinden wird.

Ähnliche Fragen stellen sich auch bei der Standortwahl für die übrigen Stufen der Primarschulen. Zwar befinden sich die Schulhäuser Gänseberg und Wolfacker nahe beieinander, trotzdem sorgt die räumliche Trennung für Effizienzverluste bei der Schulleitung. Darüber hinaus geht in gewissem Masse auch Synergiepotential für die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen verloren.

Im Übrigen fallen bei einer zentralen Infrastruktur allfällige Belegungsspitzen bei geburtenstarken Jahrgängen nicht so sehr ins Gewicht, wie es dies bei mehreren Standorten der Fall wäre.

Dimensionierung und Etappierung

Sowohl die Kern- als auch die erweiterte Arbeitsgruppe teilen die Auffassung, wonach sich der Bedarf gemäss der Prognose für Schulräume entwickeln wird (vgl. Kap. 4.1). Vor diesem Hintergrund unterstützen beide Gremien die Teilportfoliostrategie auf diesen Bedarf auszurichten. **Der Zeitpunkt für die Umsetzung wird in Abhängigkeit zur tatsächlichen Entwicklung der Schülerzahlen gewählt werden müssen.**

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die 1H bis 8H folgende Strategie:

- **Zur Deckung des zukünftigen Schulraumbedarfs soll beim heutigen Wolfacker-schulhaus ein neues Schulhaus für die Stufen 1H-8H erstellt werden.**
- **Die Primarschulklassen aus dem Gänsebergschulhaus sollen längerfristig ebenfalls in das neue Schulhaus integriert werden. Die freiwerdenden Kapazitäten stehen dann der Orientierungsschule zur Verfügung (vgl. nachfolgende Kapitel).**
- **Die Kindergärten an den heutigen Standorten Gänseberg, Chännelmatte und Hasliweg sollen mit der Inbetriebnahme eines neuen Schulhauses auch in dieses Schulhaus integriert werden.**

- **Die freiwerdenden Räumlichkeiten sollen für Angebote wie ELKI Deutsch, Krabbelgruppe, Spielgruppe, Integration und andere Dienstleistungsangebote der Gemeinde verwendet werden.**
- **Mit dem Ausbau der Infrastrukturen werden faktisch sämtliche Baulandreserven der Gemeinde beim Wolfackerschulhaus aufgebraucht. Damit für die Zukunft weiterhin Reserven vorgehalten werden können, soll die Übernahme einer Teilfläche auf der Parzelle Art. 4605 GB im Eigentum der reformierten Kirchgemeinde geprüft werden. Die reformierte Kirche hat die Gemeinde bereits im Jahr 2019 diesbezüglich kontaktiert. Die Fläche befindet sich in einer Zone von allgemeinem Interesse und kann nur für Schulanlagen und das kirchliche Zentrum genutzt werden.**

5.2.4 Orientierungsschule 9H-11H

Auf Grund der Ergebnisse der Bedarfsanalyse hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung der Strategie für die Orientierungsschule insbesondere folgende Kernfragen behandelt:

- Standortwahl, zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen?
- Wie wichtig ist die Nähe der OS-Infrastrukturen zu den übrigen ASB- und Schulanlagen?
- Dimensionierung und Etappierung?

Standortwahl, zentrale vs. dezentrale Infrastrukturen, geographische Nähe zu ASB und Schule

Während aus Sicht der Orientierungsschule die geographische Nähe zu den Gebäuden der Primarschule nicht von Wichtigkeit ist, ist eine örtlich nahe gelegene ASB-Infrastruktur notwendig. Wie gesehen (Kap. 2.1.7), rechnet die OS-Leitung zunehmend mit dem Bedarf an ausserschulischen Betreuungsformen während der Mittagspause. Es macht Sinn, diese Bedürfnisse in Synergie mit dem "ordentlichen" ASB-Angebot anbieten zu können.

Dimensionierung und Etappierung

Mit dem vorgeschlagenen Bau eines neuen Schulhauses bei Wolfacker ergibt sich die – vielleicht einmalige – Möglichkeit, das Gänsebergschulhaus für die Belange der Orientierungsschule frei zu machen. Dadurch befänden sich die OS-Infrastrukturen weiterhin konzentriert an einem Ort und es käme zu weniger Durchmischung zwischen Primar- und OS-Stufe auf dem Schulareal. Zudem würde damit sichergestellt, dass nicht bei mehreren Schulanlagen parallel Bauprojekte realisiert werden müssen. Der Zeitpunkt, ab welchem die OS die Räumlichkeiten im Gänsebergschulhaus bezieht, kann abhängig von der tatsächlichen Schülerentwicklung flexibel gestaltet werden. Der Investitionsbedarf für das Gänsebergschulhaus zur Ertüchtigung der Räume für die Bedürfnisse der OS wären minimal. Es wäre zudem denkbar, dass in einer ersten Phase, in der die OS noch nicht sämtliche Unterrichtszimmer benötigt, einzelne Räume zur Vermeidung von teuren Bauprovisorien bei anderen Projekten (z.B. Sanierung Gemeindeverwaltung vgl. Kap. 5.5) verwendet werden. Auch eine Vermietung (noch) nicht verwendeter Räume an Vereine oder andere Interessensgruppen wäre denkbar.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die Orientierungsschulen folgende Strategie:

- **Der Bedarf an neuen Räumlichkeiten soll mit der Übernahme des Gänseberg-schulhauses nach erfolgtem Bezug des neuen Schulhauses beim Wolfacker gedeckt werden.**
- **Die Freiflächen bei den Brunnenhof Schulhäusern sowie die Flächen bei der heutigen Hauswartwohnung sollen vorderhand als strategische Reserve für eine spätere Erweiterung erhalten bleiben.**
- **Auf eine Aufstockung des Gebäudes Brunnenhof-Nord soll verzichtet werden, da damit nicht genügend Schulzimmer geschaffen werden könnten und eine Aufstockung während laufendem Schulbetrieb grossen Koordinationsaufwand bedeuten würde. Auch diese Option soll im Sinne einer strategischen Reserve für spätere Erweiterungen erhalten bleiben.**

5.2.5 Turnhallen für Schulsport

Auf Grund der Ergebnisse der Bedarfsanalyse hat die Arbeitsgruppe bei der Erarbeitung der Strategie für die Turnhallen (Sportinfrastrukturen) insbesondere folgende Kernfragen behandelt:

- Dimensionierung und Etappierung?
- Koordination mit Sanierungsbedarf 3-fach Turnhalle?
- Synergie mit Turnhallenprojekt privater Sportstättenbetreiber?
- Standortwahl?

Dimensionierung und Etappierung

Mit Fokus auf den Schulsport stellt sich die Frage nach einer Erweiterung der Turnhalleninfrastrukturen für das Jahr 2030. Es kann von einem zusätzlichen Bedarf von einer Turnhalle ausgegangen werden. Die Frage nach einer Etappierung stellt sich somit grundsätzlich nur im Kontext allfälliger privater Interessen, nicht jedoch im Kontext Schulsport. Zum Zeitpunkt der Projektauslösung wird auch die Frage nach der Projektträgerschaft zu beantworten sein, sollte der Bedarf auch durch die Bedürfnisse Dritter (z.B. OS-Verband) verursacht werden.

Koordination mit Sanierung der 3-fach Turnhalle

Wie gesehen befindet sich die 3-fach Turnhalle in einem eher schlechten baulichen Zustand, auch wenn das Erscheinungsbild und die Sporttauglichkeit dies auf den ersten Blick nicht vermuten lässt. Der angezeigte Sanierungsbedarf erfordert eine proaktive Auseinandersetzung mit dem Bau einer neuen Turnhalle vor dem eigentlichen Bedarf. Hintergrund: Wenn der Bedarf einer neuen Turnhalle gegeben ist, könnte mit einem vorgezogenen Neubau, einer konsequenten Verlagerung des Sportunterrichts in den Aussenbereich und einer temporären Nutzung der Eishalle als Ersatz für die 3-fach Turnhalle während der eisfreien Zeit teure Provisorien anlässlich der Sanierung der Halle vermieden werden.

Synergie mit privatem Turnhallenprojekt

In der Vergangenheit wurde der Gemeinderat hinsichtlich der Möglichkeit der Realisierung einer privaten Turnhalle zur Durchführung von Trainingslagern und Wettkämpfen kontaktiert. Ein solches Projekt könnte für – aus Sicht der Gemeinde interessante – Synergien sorgen. Es ist deshalb angezeigt, vor einem zukünftigen Turnhallenprojekt solche Überlegungen im Detail anzustellen und ggf. ein gemeinsames Projekt (Public Private Partnership) zu entwickeln. Dies könnte die Investitionslast der Gemeinde mindern.

Standortwahl

Aus verkehrstechnischer Sicht wäre eine Erweiterung der Turnhallenkapazität bei den Schulhäusern eine interessante Alternative zu den zeitweise stark frequentierten Verkehrsinfrastrukturen beim Leimackerareal. Auf Grund des in den vorangegangenen Kapiteln erklärte Kapazitätsbedarfs der Schulen erscheint eine Integration einer zusätzlichen Turnhalle in den Schulhausneubau Wolfacker kaum machbar, sollte aber im Rahmen der Projektierung für das zukünftige Schulhaus dennoch auf seine Machbarkeit geprüft werden. Zudem bietet sich mit einer Weiterentwicklung der Sportanlagen im Leimacker auch die Gelegenheit, die zuletzt für Probleme sorgende Verkehrssituation beim Areal Leimacker durch die Planung entsprechender Massnahmen zu entschärfen.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die Turnhallen folgende Strategie:

- **Zukünftige Kapazitätserweiterungen sollen grundsätzlich beim Leimacker realisiert werden, sofern die Annahme bestätigt wird, dass ein Turnhallenbau beim Schulhausneubau Wolfacker nicht möglich ist.**
- **Ein neues Turnhallenprojekt soll unter Berücksichtigung des Sanierungsbedarfs der heutigen 3-fach Turnhalle erfolgen.**
- **Für das Leimackerareal soll umgehend eine Arealplanung in die Hand genommen werden. Anlässlich dieser Planung sollen auch die Bedürfnisse der ortsansässigen Vereine und privater Sportstättenbetreiber erhoben werden.**

5.2.6 Fazit der Teilportfoliostrategie Schulen und Betreuungsinfrastrukturen

KITA	ASB	1H-11H	Sport
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bleibt in der Grösse als Verein bestehen. ▪ Die Lokalitäten sind weiterhin an der Tunnelstrasse der Stiftung Spichermatte. ▪ Es wird in Erwägung gezogen, dass eine weitere Wohnung an der Tunnelstrasse dazu gemietet wird (Aufstockung um ca. 10 Plätze). ▪ Alle weiteren KITA-Plätze sollen über die KITA pop e poppa oder einen anderen privaten Anbieter abgedeckt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die ASB in den Lokalitäten der Stiftung Zentrum Drei Rosen bleibt vorläufig bestehen. ▪ Ab August 2021 wird als Übergangslösung weiterer Platz im Thaddäusheim zur Verfügung stehen und ein Teil des Angebots der ASB abdecken. ▪ Die ASB soll mit der Inbetriebnahme eines neuen Schulhauses auch in dieses Schulhaus ziehen (ein Standort für die ganze ASB). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zur Sicherstellung der Kapazitäten für 1H-8H soll beim Schulhaus Wolfacker ein neues Schulgebäude erstellt werden. ▪ Die Primarschule gibt den Standort Gänseberg auf. ▪ Die Kindergärten an den heutigen Standorten Gänseberg, Chännelmatte und Hasliweg sollen im neuen Schulhaus einquartiert werden. ▪ Die freiwerdenden Räumlichkeiten an den heutigen Standorten sollen dann für Angebote wie ELKI Deutsch, Krabbelgruppe, Spielgruppe, Integration und andere Dienstleistungsangebote der Gemeinde verwendet werden. ▪ Die OS übernimmt das freiwerdende Schulhaus Gänseberg. ▪ Längerfristig soll ein Kauf einer Teilfläche beim ref. Kirchzentrum geprüft werden (Entwicklungsreserve). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mit Horizont 2030 sollen die Turnhallenkapazitäten um eine zusätzliche Turnhalle erweitert werden. ▪ Die Erweiterung soll im Leimackerareal oder ggf. in Synergie mit dem Schulhausbau im Wolfacker erfolgen. ▪ Der Zeitpunkt für die Kapazitätserweiterung soll unter Berücksichtigung einer Sanierung der 3-fach Turnhalle erfolgen. ▪ 2021 soll für das Leimackerareal eine Gesamtstrategie entwickelt werden. Darin sollen auch die Bedürfnisse lokaler Sportvereine und privater Sportstättenbetreiber ermittelt und beurteilt werden.

<p style="text-align: center;">Stärken</p> <p style="text-align: center;">KITA-Angebot kann stufenweise erhöht werden Zentr. Infrastrukturen ermöglichen effizienten Betrieb Etappierte Umsetzung möglich Gute Anbindung Langsamverkehr</p>	<p style="text-align: center;">Schwächen</p> <p style="text-align: center;">KITA-Angebot nicht aus einer Hand Schulkapazitätserhöhung in Stufen nur bedingt möglich Wenig Einfluss auf KITA-Preisgestaltung Konzentration bedingt gutes Verkehrsmanagement</p>
<p style="text-align: center;">Chancen</p> <p style="text-align: center;">Erfolgreiche Public Private Partnership für KITA Mittelfristig Flächen für nichtobligatorische Angebote Bei zeitnaher Realisierung kaum prov. Bauten nötig Optimierung Verkehrsanbindungen Synergiepotential mit privaten Sportstättenbetreiber</p>	<p style="text-align: center;">Risiken</p> <p style="text-align: center;">Veränderungen bei den KITA-Anbietern Veränderte Nutzungsstrategien ext. Vermieter Punktuell, temporäre Leerstände möglich</p>

Stärken/Schwächen/Chancen/Risiko-Analyse der Teilportfoliostrategie Schulen und Betreuungsinfrastrukturen

5.3 Teilportfolio der Kulturinfrastrukturen (Podium)

Bereits 2019 hat sich der Gemeinderat in Abstimmung mit der OS-Leitung und dem Verein Kultur im Podium (KIP) zur Durchführung einer technischen Zustandsanalyse des Podiums entschieden. Im Herbst 2019 konnte der Gemeinderat einen entsprechenden Bericht mit Empfehlungen entgegennehmen (Anhang 5).

Das Podium ist 22-jährig und wurde vom beauftragten Spezialisten als sehr guter Theatersaal beurteilt. Das Gebäude an sich ist auch noch in einem guten Zustand (vgl. Kap. 3.2) und ist für die Besucher in jeder Beziehung eine angenehme Kulturstätte. Es ist ein Imageträger für die Gemeinde Düdingen. Mit dem erreichten Alter entsprechen jedoch die Bühnentechnik und die Sicherheitseinrichtungen für die Darsteller und das Bühnenpersonal nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Als Eigentümerin und Betreiberin des Podiums ist die Gemeinde auch für die Sicherheit mitverantwortlich. Vor allem die maschinellen Antriebe der Aufhängevorrichtungen (Liftzüge, Steuerung) entsprechen nicht mehr den Sicherheitsvorschriften. Kommt hinzu, dass die damals verbaute Licht- und Tontechnik mittlerweile überaltert ist und zunehmend den Anforderungen der auftretenden Ensembles nicht mehr entspricht.

Entsprechend wurde der Gemeinde die Durchführung folgender Massnahmen empfohlen:

- Ersatz der Liftzüge, der Bühnenmotorik und der Bühnentechnik inkl. Steuerung
- Ersatz der Beleuchtungstechnik
- Ersatz der Bedienelemente, sowie der Netzwerkinstallation und der Datenleitungen
- Ersatz der Tontechnik

Die Umsetzung dieser Massnahmen wird auf ca. 2.5 Mio. CHF beziffert. Es besteht ein detaillierter Kostenvoranschlag (Anhang 5).

Eine umfassende Sanierung ist in den nächsten 10 Jahren nicht notwendig, jedoch werden gegen Ende der Betrachtungsperiode Erhaltungsmassnahmen für die Gebäudehülle, die Bodenbeläge und die Saalbestuhlung vorgesehen.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat die Umsetzung des vorgängig beschriebenen Sanierungskonzepts.

Verworfenen Alternativen

Alternativ zu den vorgängig erläuterten Sanierungsmassnahmen wäre ein kompletter Rückbau der Bühnentechnik zwar möglich. Als Aula für eine Orientierungsschule wäre das Podium nach wie vor tauglich. Für kulturelle Aufführungen von Veranstaltern oder Vereinen müsste jedoch jeweils entsprechende Bühnen- und Beleuchtungstechnik zugemietet werden. Für die Kernarbeitsgruppe kommt eine derartige Abwertung des Saals nicht in Frage, wird das Podium heute doch während ca. 100 Tagen im Jahr für ausserschulische (also mehrheitlich kulturelle) Anlässe gebucht¹.

¹ 55 Tage Primarschule/OS, 22 Tage Kultur im Podium, 33 Tage Vereine, 43 Tage Fremdmiete (Daten aus 2019)

5.4 Teilportfolio der Einrichtungen für Aufbahrung und Einfriedung

Ausgehend von den Resultaten der Fachkommission (vgl. Kap. 2.1.7, Anhang 6) teilt die Kernarbeitsgruppe die Einschätzung, wonach dem gesteigerten Bedürfnis nach einer konfessionsneutralen Bestattungsmöglichkeit in Zukunft Rechnung getragen werden sollte.

Im Rahmen der Diskussion in der erweiterten Arbeitsgruppe kam zum Ausdruck, dass die Mehrheit der Arbeitsgruppenmitglieder keine kostenintensiven Zwischenlösungen bis zum Bau einer neuen Aufbahrungsinfrastruktur wünscht. Die finanziellen Mittel sollen grundsätzlich für das spätere Projekt verwendet werden. Es ist jedoch absehbar, dass die bestehende Aufbahrungshalle auch nach der Inbetriebnahme einer neuen Abdankungshalle beim Friedhof für die Bedürfnisse der katholischen Kirche weiterverwendet wird. Vor diesem Hintergrund wird eine sorgfältige Abgrenzung zwischen Investitionen zum Erhalt der Betriebstauglichkeit der heutigen Aufbahrungshalle und Investitionsbedürfnissen, die den langfristigen Betrieb, bzw. eine Aufwertung des heutigen Standards zum Ziel haben.

Vor dem Hintergrund des grossen Investitionsbedarfs in den anderen Portfolios sieht die Kernarbeitsgruppe den Bedarf, diese Investition auf einen Zeitpunkt nach der Erweiterung der Schulinfrastrukturen zu vertagen.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für die Einrichtungen für Aufbahrung und Einfriedung folgende Strategie:

- **Der Neubau einer konfessionsneutralen Infrastruktur für Aufbahrung und Abdankung beim Friedhof.**
- **Das Vorhaben soll erst an die Hand genommen werden, wenn der zukünftige Infrastrukturbedarf für den Schulbetrieb sichergestellt ist.**
- **Bis dahin sollen möglichst keine finanziellen Mittel in Zwischenlösungen investiert werden.**
- **Investitionen der Gemeinde in die bestehende Aufbahrungshalle beschränken sich auf den Erhalt der Betriebstauglichkeit (z.B. Ersatz defekte Infrastruktur wie Katafalken etc.).**
- **Über die finanzielle Beteiligung für weiterführende bauliche Massnahmen bei der heutigen Aufbahrungshalle ist der Gemeinderat offen für diesbezügliche Gespräche mit der kath. Pfarrei.**

5.5 Teilportfolio für Verwaltungs- und übrige Gebäude

Gemeindehaus

Gemäss Gebäudezustandsanalyse (Kap. 3.2) weist das Gemeindehaus eines der grössten Handlungsbedürfnisse auf. Kommt hinzu, dass nebst einer Vielzahl an nötigen Erhaltungsmassnahmen im Bereich der Wärmeverteilung, der Sanitär-, der Lüftungsanlagen und der Elektroinstallationen auch die Empfangssituation nicht mehr die Anforderungen an einen zeitgemässen Kundenempfang erfüllt. Vor dem Hintergrund des schlechten Allgemeinzustandes des geschützten Gebäudes rät das Bauamt von einer oberflächlichen, sogenannten Pinselsanierung ab und empfiehlt zeitnah eine Gesamtsanierung durchzuführen. Diese würde auch zu einer gesteigerten Attraktivität der Gemeinde als Arbeitgeber beitragen, würde doch eine Gesamtsanierung zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen für das Gemeindepersonal führen. Nach dem Wegzug des Sozialdienstes (Bezug Bahnhof Buffet im April 2021) kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig kein zusätzlicher Platzbedarf für den Betrieb der Verwaltungsdienste besteht. Eine erste Grobkostenschätzung für die Sanierung des Gemeindehauses - ohne grössere Umgebungsarbeiten und Neumöblierung - zeigen einen Investitionsaufwand von ca. 3.6 MCHF.

Thaddäusheim

Die Parkanlage soll mittelfristig aufgewertet werden. Diesbezüglich sollen die im Verlauf der vergangenen Jahre erarbeiteten Ideen der technischen Kommission Thaddäusheim (Anhang 7) zusammen mit der bestehenden Steuergruppe – bestehend aus Parteivertretern – weiterentwickelt werden. Kernelement der Anstrengungen wird die Machbarkeitsprüfung zusätzlicher Zugänge zum Park sein. Dies bedingt das offene Gespräch mit privaten Grundeigentümern, damit der Thaddäuspark besser an das bestehende Langsamverkehrsnetz angeschlossen werden kann.

Eine Sanierung des Thaddäusheims selbst ist dagegen nicht vor 2025 vorgesehen. Derzeit prüft die Gemeinde im Gespräch mit dem Konservatorium Freiburg, ob das Gebäude in Zukunft als Standort für das Konservatorium genutzt werden könnte. Soweit der aktuelle Stand der Gespräche bereits Aussagen zulässt, kann davon ausgegangen werden, dass in einem solchen Szenario die Investitionen von der Gemeinde getätigt werden müssten und das Konservatorium als langfristiger Mieter auftreten würde. Auf Grund der absehbar hohen Sanierungskosten für das geschützte Gebäude bietet die Zusammenarbeit mit dem Konservatorium eine Chance für die Gemeinde, die resultierenden Betriebskosten auf ein verträgliches Mass zu beschränken.

MZG Chännelmatte (Feuerwehr)

Das Mehrzweckgebäude an der Chännelmatenstrasse erreicht – bis auf den Werkhofteil und das Theorielokal – in den nächsten Jahren einen Zustand, der grössere Sanierungsarbeiten erfordert (vgl. Bewertungsblatt in Anhang 4).

Das 1979 erbaute Gebäude (Polizeiposten, Wohnungen, Bereitstellungsanlage und Armee Liegestelle) wurde seit seinem Bau nie einer Renovation unterzogen. Eine im Jahr 2020 durch ein Architekturbüro durchgeführte Zustandsbeurteilung geht von einem mittelfristigen Sanierungsbedarf von ca. 2.8 MCHF aus.

Der im Jahr 2009 gebaute Gebäudeteil, der die Stützpunktfeuerwehr und den Werkhof beherbergt, ist – mit Ausnahme des Obergeschosses – in einem baulich guten Zustand. Problematisch im Bereich der Feuerwehrinfrastruktur ist der Umstand, dass das heutige Gebäude die Standards

nicht mehr vollständig erfüllt. So erfüllen insbesondere die Fahrzeughallen, die Büro- und Mannschaftsinfrastrukturen die heutigen Anforderungen an eine Stützpunktfeuerwehr nicht mehr. Kommt hinzu, dass derzeit auf kantonaler Ebene über eine Neuorganisation der Feuerwehren beraten wird, die in einer Anpassung der aktuellen Gesetzgebung per 2023 resultieren könnte. Welche genauen Auswirkungen dies auf die Infrastrukturen in Düdingen haben wird, ist derzeit noch unbekannt, auch wenn vorhersehbar ist, dass Düdingen weiterhin eine wichtige Rolle bei der Brandbekämpfung spielen wird. Sollte sich herausstellen, dass am Standort Düdingen in Zukunft dieselben Rahmenbedingungen wie bei vergleichbaren Feuerwehren, z.B. in Murten, geschaffen werden müssen, würde das mit einem massiven Investitionsbedarf einhergehen. Erste grobe Kostenschätzungen beziffern diese Aufwendungen auf ca. 9 MCHF.

Vor dem Hintergrund des Sanierungsbedarfes im 1979 erstellten Gebäudeteil und auf Grund der Tatsache, dass mit zunehmender öffentlicher Infrastruktur längerfristig auch die Werkhofdienste mehr Platz benötigen werden, wird in Zusammenhang mit den geänderten Bedürfnissen an die Feuerwehrinastrukturen zu prüfen sein, ob mit einem (Teil-) Abbruch der heutigen Wohnungen der nötige Platz, um allen Bedürfnissen gerecht zu werden, geschaffen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, bzw. wenn diese Überlegungen aus anderen Gründen nicht zum gewünschten Erfolg führen, müsste auch eine grundsätzliche Debatte zum Standort der Feuerwehr und/oder der Werkhofdiensten geführt werden.

Landwirtschaftliche Liegenschaften und Wälder im Eigentum der Gemeinde Düdingen

Per 1. Januar 2021 ist die Gemeinde im Besitze von 41 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) und 32 ha Waldflächen. Die gesamte Landfläche liegt in der Landwirtschaftszone und zählt zu den Fruchtfolgeflächen des Kantons. Diesen Boden wird die Gemeinde in den nächsten Jahren nicht überbauen können. Diese Flächen dienen jedoch der Gemeinde als Realersatz und als langfristige Bodenreserve für die nächste Generation. Daher ist der Bodenpreis auch nicht vergleichbar mit Bauland. Der Durchschnittspreis des innerhalb der letzten Jahre erworbenen Bodens beläuft sich auf CHF 4.55 pro Quadratmeter.

1977 nach einem Brand mit Totalschaden wurden auf dem landwirtschaftlichen Heimwesen in Ottisberg ein neues Ökonomiegebäude für 24 Kühe und Jungvieh sowie ein Einfamilienhaus für die Pächterfamilie gebaut. Der Landwirtschaftsbetrieb umfasst 16.2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und wurde über 40 Jahre von der Pächterfamilie Julmy bewirtschaftet.

1984 kaufte die Gemeinde Düdingen ein kleineres Heimwesen in Heitiwil mit 9 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Da der Betrieb zu klein war für eine Existenz, verkaufte die Gemeinde danach das Gebäude an den bisherigen Pächter.

2015 konnte die Gemeinde das landwirtschaftliche Heimwesen «Domkapitel St. Niklaus» in Räsch mit 12.2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche und 16.2 ha Waldfläche käuflich erwerben.

Daneben besitzt die Gemeinde noch vier Einzelparzellen mit insgesamt 3.5 ha LN, welche an vier verschiedene Landwirte parzellenweise vermietet werden.

Für den Hauptbetrieb Ottisberg/Räsch, mit 28.4 ha Wies- und Ackerland konnte auf den 1. Januar 2022 mit Manuel Julmy ein neunjähriger Pachtvertrag abgeschlossen werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen mit dem Einfamilienhaus in Ottisberg bringen der Gemeinde einen jährlichen Pachtzins von insgesamt CHF 50'550.—

Die Waldflächen sind auf dem gesamten Gemeindegebiet verteilt. Dank der Unterstützung des Kantons sind sie knapp kostendeckend und dienen hauptsächlich als Naherholungsgebiete für die Bevölkerung.

Der Gemeinderat beabsichtigt für die landwirtschaftlichen Liegenschaften und Wälder im Eigentum der Gemeinde Düdingen, die bisherige, zurückhaltende Ausgabenstrategie weiterzuführen.

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen dem Gemeinderat für das Teilportfolio Verwaltungs- und übrige Gebäude folgende Strategie:

- **Das Gemeindehaus soll auf Grund seines schlechten Zustandes einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Ein Ausbau der Flächen scheint mittelfristig nicht notwendig. Das vorhandene Ausbaupotential soll im Sinne einer strategischen Reserve für die Zukunft erhalten werden.**
- **Das Thaddäusheim wird kurzfristig zur Erhöhung der ASB-Plätze genutzt.**
- **Die Parkanlage des Thaddäusheims soll kurzfristig aufgewertet werden. Es sollen zusätzliche Verbindungen zwischen Park und dem bestehenden Langsamverkehrsnetz geschaffen werden.**
- **Eine Gesamtsanierung des Thaddäusheims ist nicht vor 2025 vorgesehen und wird abhängig gemacht von einer allfälligen, längerfristigen Vermietung an einen Dritten. Bis dahin werden nur die notwendigsten Erhaltungsmassnahmen vorgenommen.**
- **Für das Mehrzweckgebäude der Chännelmatte (inkl. Feuerwehr und Werkhof) wird eine Neubewertung der Situation vorgenommen, nach Bekanntwerden der zukünftigen (territorialen) Organisation der Feuerwehr.**
- **Weiter führen der bisherigen, zurückhaltenden Ausgabenstrategie für die landwirtschaftlichen Liegenschaften und Wälder im Eigentum der Gemeinde Düdingen.**

5.6 Provisorien

Im Zuge der Gespräche innerhalb der Arbeitsgruppen kam bei der Strategieentwicklung immer wieder die Frage nach den Vor- und Nachteilen von provisorischen Bauten auf. Aus diesem Grund werden nachfolgend kurz die gesammelten Fakten zu diesem Thema und die Empfehlung des Bauamtes hinsichtlich Provisorien abgegeben. Grundsätzlich können provisorische Bauten in 3 Kategorien unterteilt werden, die nachfolgend kurz beschrieben werden:

- Containerbauten
- Pavillonbauten
- Zugemietete Räume

Grundsätzliche Vor- und Nachteile von Provisorien

Vorteile

- Raum kann (bedingt) kurzfristiger zur Verfügung gestellt werden als beim definitiven Projekt
- Bei unbekannter Bedarfsentwicklung können Investitionsentscheidungen verschoben werden
- Temporäre Bedürfnisse können kostengünstig erfüllt werden

Nachteile

- Provisorische Bauten müssen dasselbe Genehmigungsverfahren durchlaufen wie ein definitives Projekt
- Risiko, dass aus dem Provisorium eine unbefriedigende Dauerlösung wird, weil das definitive Projekt nach der Inbetriebsetzung des Provisoriums nicht termingerecht in die Hand genommen wird.
- Für provisorische Bauten, die länger als 3 Jahre betrieben werden, gelten dieselben energetischen Vorschriften wie für Neubauten.
- In der Regel höhere Betriebskosten als bei definitivem Projekt.
- Im Verhältnis zur Nutzungsdauer hohe Investitionskosten.
- Beschränkte Nutzungsdauer.

Container

Containerprovisorien stellen nach Zeltbauten die Minimallösung unter den Provisorien dar. In Sachen Raumqualität und -angebot können Containerbauten nicht mit Pavillons oder Gebäuden in Massivbauweise mithalten. Bei mehrgeschossigen Bauten kann oftmals auch kein behindertengerechter Zugang sichergestellt werden (Kostenfrage). Zudem ist die technische Lebensdauer bei einer intensiven Nutzung – z.B. für einen Schulbetrieb – auf etwa 5-10 Jahre beschränkt. Durch die eingesetzten Materialien und die generell schlechtere Zugänglichkeit für Putz- und Servicepersonal bewegen sich die Unterhaltskosten für Containerlösungen leicht über diejenigen von Pavillonlösungen. Unter Berücksichtigung der Kosten für Erschliessung und Fundamente, welche sich nicht signifikant von denjenigen eines Pavillons unterscheiden, resultieren bei Containerprovisorien Investitionskosten von bis zu CHF 650.— pro m³.

Seit 1. Januar 2020 ist ein neues Energiegesetz im Kanton Freiburg in Kraft, provisorische Bauten erlauben Ausnahmen zur Energiegesetzgebung, nur wenn die Bauten nicht länger als 3 Jahre ab Inbetriebnahme genutzt werden. Wenn ein Containerprovisorium 7 Jahre genutzt werden soll, hat es dementsprechend die gleichen energetischen Anforderungen zu erfüllen wie ein Neubau, was wiederum einen Einfluss auf die Investitionskosten hat.

Pavillon

Investitionen bei sog. Pavillonlösungen bewegen sich nahe dem Bereich eines Neubaus. Sie erfüllen die Anforderungen an Raumgrösse und -qualität um einiges besser als Containerlösungen. Dennoch stellen Pavillonlösungen v.a. Unterrichtszimmer und dergleichen zur Verfügung. Aufenthaltsmöglichkeiten und Verkehrsflächen fehlen meist ganz und auch hier stellt der behindertengerechte Zugang zu Obergeschossen eine Herausforderung dar. Sie sind in der Regel nur um etwa 20-25% günstiger als Bauten in Massivbauweise. Vom Betriebsaufwand her sind die Pavillons interessanter als die Containerlösung und etwa vergleichbar mit Bauten in Massivbauweise. Der Investitionsumfang von ca. CHF 650.— bis 800.— pro m³ erscheint unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 10-12 Jahren eher hoch für eine kurzfristige Nutzung.

Die Anforderungen aus der seit 1. Januar 2020 geltenden Energiegesetzgebung für Bauten, die länger als 3 Jahre ab Inbetriebnahme genutzt werden, gelten auch für Pavillonlösungen.

Pavillonlösungen sind grundsätzlich mobil, was vor dem Hintergrund der vielen Investitionsbedürfnisse der Gemeinde in den nächsten Jahren interessant sein könnte. Im Zuge der Erarbeitung dieses Berichtes wurden Gemeinden, welche Pavillons einsetzen, zu den Erfahrungen befragt. Keine der angefragten Gemeinde hat Praxiserfahrung mit dem Verschieben solcher Pavillons. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei einer Verschiebung eines Pavillons erneut Kosten für die Erschliessung des Pavillons (Wasser, Kanalisation, Strom, Wege und Strassen) und die notwendigen Fundamente anfallen.

Miete

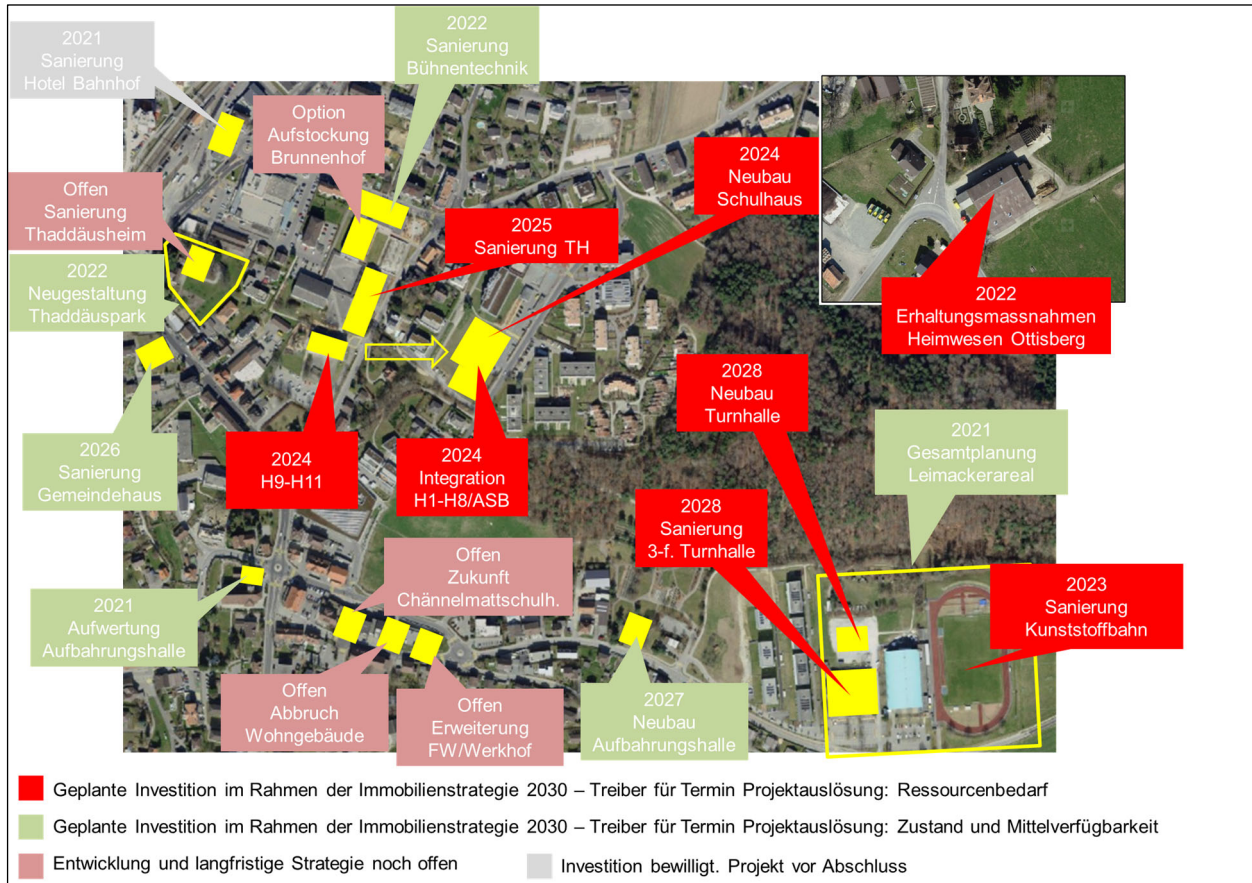
Aus Sicht des Bauamtes ist die zu bevorzugende Lösung für Provisorien eine Anmiete von freien Flächen in bestehenden Gebäuden. Nebst der Tatsache, dass hier ein Grossteil der Investitionen – wie bei Containern oder Pavillons - nicht anfallen, ist bei Anmieten die technische Nutzungsdauer in der Regel kein Kriterium. Die Betriebskosten bewegen sich in etwa auf dem Niveau eines Gebäudes in Massivbauweise. Zudem ist die Anmiete die einzige provisorische Lösung, in der nicht von vornherein klar ist, dass für die Bereitstellung ein Baubewilligungsverfahren durchlaufen werden muss. Der Hauptnachteil von Anmieten liegt in der nicht garantierten Verfügbarkeit von Flächen in der notwendigen Menge und Qualität an oder in der Nähe der Standorte, wo sie benötigt werden.

Fazit und Empfehlung

Bei allen Provisorien (unter Umständen auch bei einer Miete) ist man im Bereich eines Baubewilligungsverfahrens. 1-1,5 Jahre können in der Bauzeit gespart werden, aber alle vor- und nachgelagerten, technischen Schritte (Einrichten, Baubewilligungsverfahren, Projekte entwickeln etc.) dauern gleich lang, wie beim Bau des definitiven Projekts. Zudem bindet die Entwicklung und Realisierung von Provisorien Ressourcen, die während dieser Zeit nicht für anderes eingesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund empfiehlt das Bauamt wo möglich auf Provisorien zu verzichten und stattdessen frühzeitig den Projektentwicklungsprozess anzustossen, damit die notwendigen Entscheidungen zum richtigen Zeitpunkt gefällt werden und Provisorien umgangen werden können. Dort wo dies nicht möglich ist oder nur temporär zusätzliche Flächen nötig sind, kann der Einsatz von Provisorien Sinn machen.

5.7 Zusammenfassung

Die Kernarbeitsgruppe empfiehlt gestützt auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Teilportfolios (Kap. 5.2-5.6) dem Gemeinderat folgende Immobilienstrategie bis ins Jahr 2030. Die dargestellten Jahreszahlen haben indikativen Charakter und müssen im Zuge der Auslösung der einzelnen Projekte auf Grund der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Ausgangslage bestätigt oder angepasst werden:



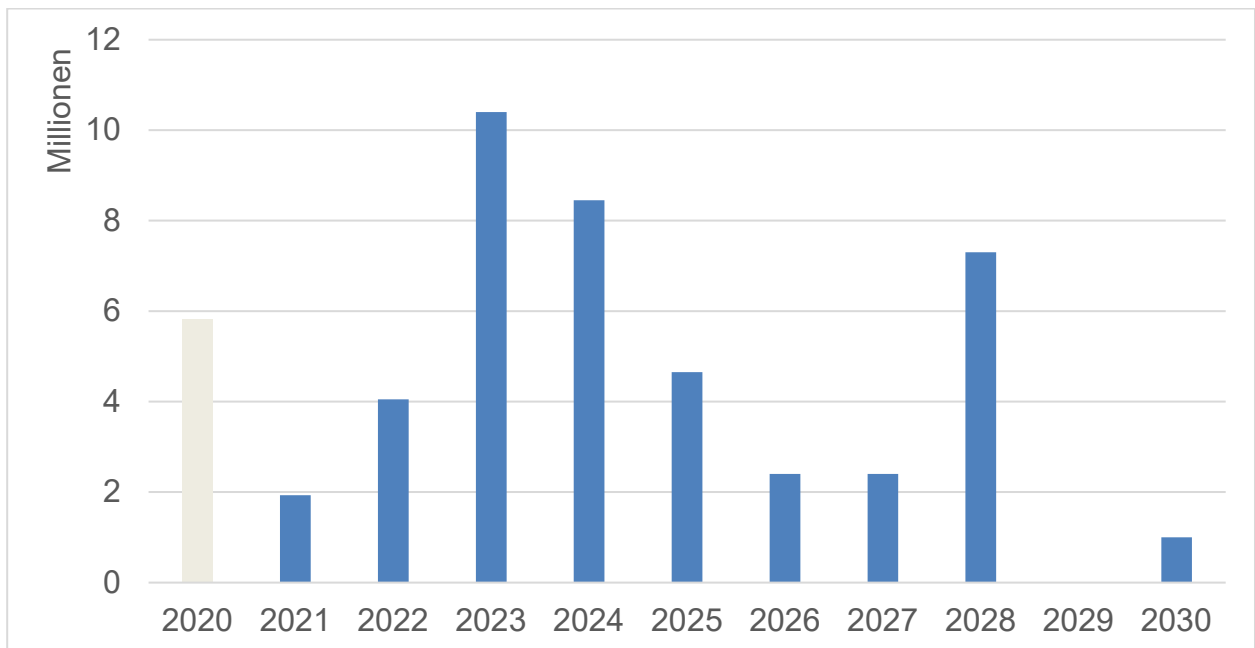
Zusammenfassung der wichtigsten Projekte der Immobilienstrategie (inkl. indikative Angabe Umsetzungszeitpunkt). Die Jahreszahlen (rote Projekte) gibt Auskunft über den voraussichtlichen Bedarfszeitpunkt.

Prio	Objektbezeichnung	Projektbezeichnung
0	Hotel-Restaurant Bahnhof	Totalsanierung
1	Bestehende Aufbahnhalle	Erhalt der Betriebstauglichkeit
2	Gesamtplanung Leimacker-Areal	Planung
3	Kultur- und Konferenzsaal Podium	Ertüchtigung Bühnentechnik
4	Thaddäuspark	Neugestaltung Park
5	Leimacker Aussensportanlage	Sanierung Kunststoffbahn
6	Umsetzung Immobilienstrategie (Schulen und ASB)	Neubau Schulen und ASB
7	Umsetzung Immobilienstrategie (Schulen und ASB)	Ertüchtigung Schulhaus Gänseberg
8	Sporthalle Brunnenhof	Totalsanierung
9	Gemeindehaus	Gesamtsanierung

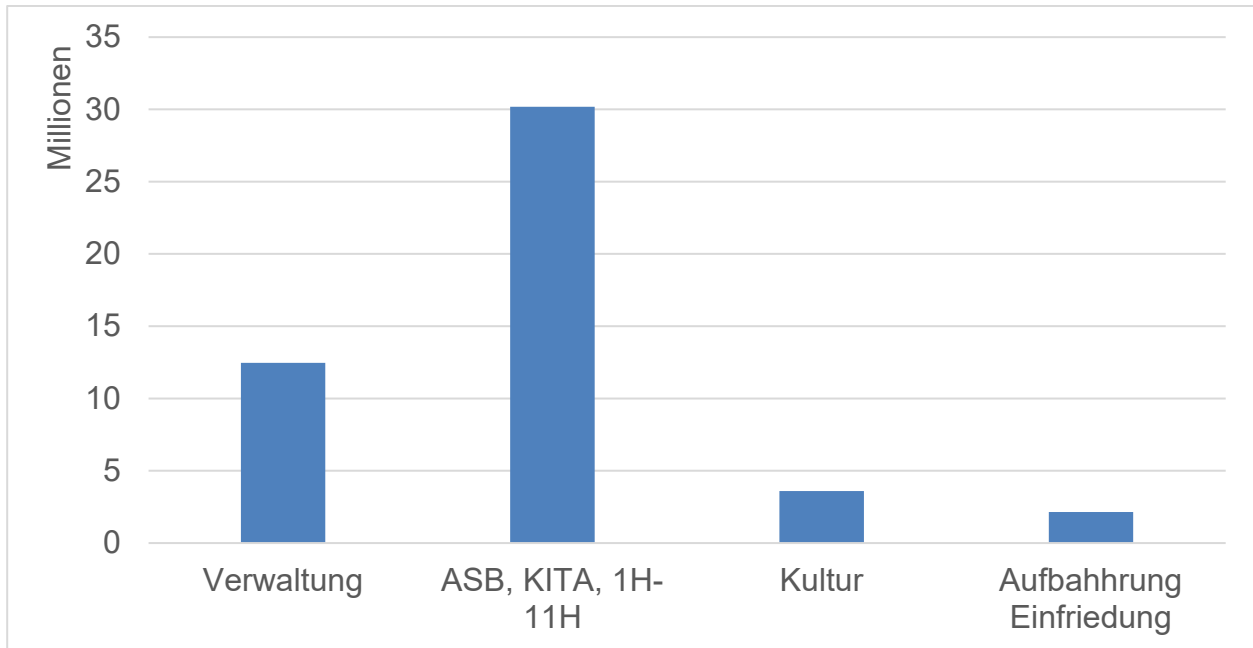
10	Schulhaus Brunnenhof Nord	Sanierung Aussenfassade / Sanierung Wand- und Bodenbeläge
11	Schulhaus Brunnenhof Süd	Sanierung Aussenfassade / Sanierung Wand- und Bodenbeläge
12	Mehrzweckgebäude BSA	Sanierung Sanitärinstallationen
13	Neubau Aufbahrungshalle / Abdankungshalle	Gemäss Vorschlag Arbeitsgruppe
14	Sanierung Dreifach-Sporthalle Leimacker	Totalsanierung
15	Werkhofsgebäude Friedhof Chännelmatte	Sanierung WC-Anlagen / Dach / Fassade
16	Kultur- und Konferenzsaal Podium	Sanierung Gebäudehülle, Böden, Wände und Bestuhlung

Tabelle der identifizierten Prioritäten auf Grund der Strategieempfehlung

Für die Umsetzung der Immobilienstrategie gemäss den vorangegangenen Ausführungen muss mit Kosten von ca. 40.93 MCHF gerechnet werden. Darin sind auch umfangreichere Erhaltungsmassnahmen zur Sicherstellung der Betriebstauglichkeit von Objekten enthalten, für welche die zukünftige Nutzung aktuell noch nicht abschliessend geklärt ist (vgl. vorgängige Tabelle). Es handelt sich um Kostenschätzungen auf Basis von Erfahrungswissen aus anderen Projekten, den Resultaten aus der Gebäudezustandsanalyse und nicht um belastbare Kostenschätzungen mit einer Kostengenauigkeit, wie man diese zum Zeitpunkt des Realisierungsentscheidens in einem konkreten Projekt erwarten kann. Sie entsprechen weitestgehend den Zahlen aus dem Finanzplan des Jahres 2020.



Kosten für die Umsetzung der Immobilienstrategie 2030 nach Jahren in Mio. CHF.



Kosten für die Umsetzung der Immobilienstrategie 2030 nach Teilportfolio in Mio. CHF.

6 Strategieumsetzung

6.1 Vorgehen

Die Umsetzung der Immobilienstrategie soll in Einzelprojekten erfolgen. Für jedes Projekt soll zu gegebener Zeit eine Projektorganisation einberufen und ein Projektablauf nach dem Phasenmodell SIA 112 festgelegt werden. Art und Umfang der Projektorganisation sowie die zu durchlaufenden Projektphasen werden auf den jeweiligen Projektgegenstand ausgerichtet. Es wird empfohlen in jedem Projekt bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein Beschaffungskonzept zu erarbeiten, damit das Vorgehen von Anfang an konform mit den Bestimmungen über das öffentliche Beschaffungswesen ist.

Im Jahr 2021 sollen unter anderem folgende Projekte in Angriff genommen werden:

- Erhaltungsmassnahmen Aufbahrungshalle
- Sanierung der Bühnentechnik Podium
- Definition Projektorganisation Aufwertung Thaddäusheim-Park
- Definition Projektorganisation Schulhausbau Wolfacker NEU

Die Projekte sollen grundsätzlich vom ressortverantwortlichen Gemeinderat (Nutzer) beim Gemeinderat des neuen Ressorts Liegenschaften, Kultur und Sport (Besteller & Betreiber) ausgelöst werden. Beide Ressorts bereiten die Befassung des Gemeinderates mit dem Vorhaben vor.

6.2 Planungshorizont

Als Planungshorizont wird jeweils der Zeitraum der Finanzplanung vorgeschlagen. Ausgehend vom vorliegenden Strategiepapier kann so der Gemeinderat jeweils den Auslösezeitpunkt für die

nächsten Projekte bestimmen und dabei die zu diesem Zeitpunkt aktuelle Situation der Gesamtgemeinde mitberücksichtigen.

6.3 Berichterstattung

Es wird empfohlen jährlich im Tätigkeitsbericht über den Stand der vollzogenen Arbeiten an der Immobilienstrategie zu informieren. Der Gemeinderat wird im Rahmen seiner ordentlichen Geschäftstätigkeit vom ressortverantwortlichen Gemeinderat Liegenschaften, Kultur und Sport über den Fortschritt bei der Umsetzung der Immobilienstrategie informiert. Der Generalrat wird jährlich über die geplanten Schritte informiert. Für jedes grössere Investitionsprojekt, das ausgelöst wird, verabschiedet der Gemeinderat ein auf das Projekt zugeschnittenes Kommunikationskonzept. Er hört dabei die Vorschläge der Projektorganisation an.

6.4 Strategiekontrolle

Es wird empfohlen, die vorliegende Immobilienstrategie, insbesondere die zu Grunde liegenden Grundlagen, periodisch zu überprüfen und die Strategie zu bestätigen. Aus Sicht des Bauamts wäre eine Kontrolle alle 2 Jahre angezeigt, wobei insbesondere die tatsächliche Entwicklung der Einwohner- und Schülerzahlen von Interesse sein wird.

Auf Grund der unerwarteten Auswirkungen der Corona-Pandemie ist bereits jetzt absehbar, dass die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung mit einer gewissen Verzögerung eintreten wird. So zählt die Gemeinde Düdingen per 1. Januar 2021 8'319 Einwohner. Die Bevölkerungszahl liegt damit erstmals unter der Prognose der Gemeindeverwaltung. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass sich die in den Jahren 2019 bis 2020 erarbeiteten Realisierungshorizonte für die Strategieumsetzung, tendenziell nach hinten verschieben werden. Dies ist insbesondere mit Blick auf die neuen Schulhausinfrastrukturen interessant, da andernfalls das vorgeschlagene Schulhausprojekt unmittelbar hätte ausgelöst werden müssen und unter Umständen nicht vollständig auf den Bau von Provisorien hätte verzichtet werden können. Bei einer zeitnahen Auslösung dieser Projekte bleibt diese Chance intakt.

7 Antrag

Die Kernarbeitsgruppe beantragt dem Gemeinderat die Kenntnisnahme der vorliegenden Immobilienstrategie und schlägt vor, diese als Planungshilfe bei der Auswahl, Definition und Priorisierung zukünftiger Immobilienprojekte zu verwenden.

8 Genehmigung

Der Gemeinderat Düdingen genehmigt den von der Kernarbeitsgruppe formulierten Antrag gemäss Kapitel 7.

Düdingen, 2. März 2021

René Wirz
Gemeindeschreiber

Kuno Philipona
Gemeindeammann

9 Anhänge

1. Rückblick Investitionen
2. Portfoliobestand
3. Baurechtsverträge
4. Zustandsbewertung Gemeindeligenschaften
5. Zustandsbewertung Podium
6. Bericht Fachkommission Einfriedung
7. Bericht der Technischen Kommission Thaddäusheim
8. Prioritätenliste Immobilienstrategie 2030 - Revidiert 2025

ANHANG 1 Rückblick Investitionen

Liegenschafts-Bauprojekte der letzten 10 Jahre

Gesamtsanierung Bahnhofbuffet 2021

Am 8. Oktober 2018 bewilligte der Generalrat den notwendigen Bruttokredit von 6.6 Mio. Franken (+/- 20 %) für die Gesamtsanierung und den für die Nutzungsänderung nötigen Umbau des Hotels Bahnhof. Im März 2020 wurde mit dem Abbruch begonnen. Am 30. März 2021 sollen die Räumlichkeiten den Mietern zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem ehemaligen Hotel Bahnhof entsteht ein Gesundheits- und Sozialgebäude mit einem Restaurant. Als künftige Mieter finden wir das Praxiszentrum «Medbase» (Hirslanden), den Sozialdienst des Sense-Unterlandes, die Gesundheitsligen, eine Osteopathiepraxis und ein Restaurant, das von einem chinesischen Ehepaar geführt wird. Die Liegenschaft soll nach dem Umbau selbsttragend sein.

Erschliessungsstrasse Brugeraholz 2017

Im Herbst 2017, unterstützt durch Beiträge des Kantons und der Grundeigentümer, wurde das Brugeraholz mit einem befahrbaren Weg erschlossen. Diese Erschliessung dient dazu, den Wald schonender, effizienter zu bewirtschaften und für den Freizeitbesucher sicherer, attraktiver und vielseitiger zu gestalten.

Kauf 12.5 ha Landwirtschaftsland und 16.2 ha Wald vom Kapitel St. Niklaus in Räsch 2015

An der Gemeindeversammlung vom 22. April 2015 stimmten die anwesenden Bürger/innen mit 122 zu 0 Stimmen einem Kreditantrag von CHF 715'000.— für den Kauf des landwirtschaftlichen Heimwesens «Domkapitel St. Niklaus» in Räsch zu. Das Heimwesen umfasst 12.5 ha landwirtschaftlichen Boden und 16.2 ha Waldflächen. Wohn- und Ökonomiegebäude blieben im Eigentum des Domkapitels.

Die Gemeinde konnte dieses Heimwesen kaufen, weil die Gebrüder Julmy nebst dem Gemeindeheimwesen in Ottisberg auch jenes des Domkapitels pachteten und auf das Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde verzichtet haben.

Kauf der Liegenschaft & Parkanlage Thaddäusheim 2015

Die Gemeindeversammlung bewilligte im Oktober 2015 mit 332 zu 33 Stimmen einen Kredit von 3.6 Mio. Franken für den Kauf der Liegenschaft und der Parkanlage Thaddäusheim. Mit dem Kauf dieser Liegenschaft wollte der Gemeinderat bewirken, das einzig noch verfügbare Grundstück im Dorfzentrum von knapp 7'500 m², als grüne Lunge und als Reserve für künftige Generationen sicher zu stellen.

Bau Ärztezentrum Bahnhofplatz mit Hirslanden AG 2015

An der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2014 stimmten die Stimmberechtigten mit 223 zu 5 Stimmen der Umnutzung des grossen Saals des Hotels Bahnhof in ein Praxiszentrum zu und bewilligten einen Baukredit von CHF 1.1 Mio. Franken für die Sanierung der Gebäudehülle.

Damit sollte die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. In die Gebäudeinfrastruktur wie auch die Medizinaltechnik, bzw. das Mobiliar sowie weitere Einrichtungen investierte die Hirslanden rund 6.4 Mio. Franken. Nach einer 8-monatigen Umbauphase erfolgte die Übergabe des Praxiszentrum am 10. Dezember 2015.

Stadion Birchhölzli AG Baurecht für 50 Jahre 2012

An der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2012 haben die Stimmberechtigten mit 181 zu 71 Stimmen einem 50 Jahre dauernden Baurechtsvertrag zwischen der Gemeinde und der «Stadion Birchhölzli AG» zugestimmt. Die Gemeinde behält ein Mitspracherecht, indem sie sich mit CHF 300'000.— am Aktienkapital beteiligt. Sie gewährt der Trägerschaft zudem ein zinsloses, innert 30 Jahren rückzahlbares Darlehen für den Bau der Infrastrukturanlagen.

Das Stadion Birchhölzli mit zwei Kunstrasenplätzen, 350 gedeckten Sitzplätzen, elf Garderoben, einem Restaurant und einem Fitnesscenter mit Physiotherapie bietet eine ideale Plattform für die Jugend- und Sportförderung und kostete insgesamt 5.2 Mio. Franken. Ein Gemeinschaftswerk, das dank guter Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und privater Initiative zu Stande kam und sowohl für die Gemeinde wie auch für die Jugend und den Sport ein Gewinn bedeutet.

Fernwärmezentrale Groupe E Baurecht 50 Jahre 2012

Am 14. Juni 2012 hat die Gemeindeversammlung einstimmig beschlossen, mit der Groupe E einen Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen für den Bau einer Fernwärmezentrale im Schürli.

Im Herbst 2015 konnte die Zentrale in Betrieb genommen werden. Es wurden 2 Holzschnitzelheizkessel und eine Abgasturbine zur Stromerzeugung installiert, in denen künftig bis zu 20'000 m² Holz aus den Wäldern des Sensebezirkes verarbeitet werden können. Für den Ausgleich von Bedarfsspitzen und die Notversorgung steht ein zusätzlicher Gasheizkessel zur Verfügung.

Seit Herbst 2015 werden alle Gemeindeliegenschaften im dichten Siedlungsgebiet konsequent an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Sanierung und Erweiterung Schulhaus Wolfacker 2009

Die Schul- und Sportanlage Wolfacker wurde 1974 erstmals in Betrieb genommen. Zusätzliche Schulräume, neue Lernmethoden, aber auch bauphysikalische, technische und energetische Mängel erforderten einen Neubau des Schulgebäudes. Die Gemeindeversammlung stimmte am 18. April 2007 mit 231 zu 42 Stimmen einem Baukredit von CHF 18'150'000.— zu. Im Herbst 2009 konnten die Schülerinnen und Schüler sowie die Lehrpersonen ins neue Schulhaus einziehen.



2016 wurde das Lehrschwimmbecken nach 32 Jahren erstmals ganzheitlich saniert.




ANHANG 2 Portfoliobestand



Objekt	Zone	Art. Nr.	Fläche in m ²
1. Überbaute Grundstücke			
1.1 Schulhaus Brunnenhof Süd und Nord, Kultur- und Konferenzsaal Podium, Hauswarthaus, Einfach-Sporthalle, Schulhaus Gänseberg mit Rhythmikhalle	Zal	4093	24'801
1.2 Mehrzweckgebäude Chännelmatte, Bereitstellungsanlage BSA, Armeeunterkunft ALST, Schulhaus Chännelmatte	Zal	4366	4'562
1.2 Schulhaus Wolfacker, Lehrschwimmbad, Einfach-Sporthalle	Zal	4345	12'744
1.4 Gemeindeverwaltung	Dn	4086	2'031
1.5 Bahnhofbuffet / Ärztezentrum	Kn	4501	3'266
1.6 Dreifach-Sporthalle Leimacker mit Sanitätshilfsstelle SanHist+ Aussensportanlage	Zal	6973	49'782
1.7 Eishalle im Baurecht	Zal	6974	4'918
1.8 Parzelle Warpel (KEVAG im Baurecht)	IGZ	4755	3'112
1.9 Stadion Birchhölzli im Baurecht	Zal	4738	24'909
1.10 Pächter-EFH Ottisberg	Law	5456	1'274
Heimwesen Ottisberg (Ökonomiegebäude)	Law	5029	2'383
1.11 Pumpwerk Santihans	Zal/ZF	5039	9'136
1.12 Familiengärten	ZF	5040	9'986
1.13 Friedhofanlage Chännelmatte mit Werkhofgebäude	Zal	6970	3'969
1.14 Schutzraum Mariahilf	Law	Pr.	
1.15 Thaddäusheim und Park	Zal	4101	7'464
1.16 Pflegeheim Wolfacker im Baurecht	WZh	6275	1'738
1.17 Heizzentrale Groupe E Land im Baurecht	IGZ	4728	1719
Total			166'075




ANHANG 3 Baurechtsverträge



		Beginn	Ablauf	Bemerkungen
Regional-Eisbahn Sense-See AG, Düdingen	Parzelle 6974 Leimacker	30.01.2019	30.06.2056	Die Leistungsvereinbarung ist auf Langfristigkeit ausgerichtet. Sie ist an den Baurechtsvertrag geknüpft und während der Dauer des Baurechts unkündbar. Die Leistungsvereinbarung kann jedoch gegenseitig durch die Vertragsparteien schriftlich jeweils auf den 01.08. mit einer Frist von 6 Monaten an veränderte Verhältnisse angepasst werden.
KEVAG Düdingen AG	Parzelle 4755 Warpelstrasse	22.05.2002	31.12.2038	Keine speziellen Bedingungen bei Ablauf des Baurechtsvertrages.
Stadion Birchhölzli AG, Düdingen	Parzelle 4738 Birchhölzli	05.07.2013	31.12.2062	<p>Wird vor Ablauf des Baurechts i.S. der Bestimmung unter Bst. F dieses Kapitels keine Einigung über eine Verlängerung oder Neubegründung des Baurechts erzielt, gehen die von der Baurechtsberechtigten auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauwerke in das Eigentum der Grundeigentümerin über.</p> <p>Die Grundeigentümerin ist verpflichtet, der Baurechtsberechtigten für die heimfallenden Bauten eine angemessene Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung entspricht dem Wert der heimfallenden Bauten, der von einer neutralen, von beiden Parteien akzeptierten Instanz geschätzt wird. Von der Entschädigung werden die Kosten für die Wiederinstandstellung der Fussballplätze in Abzug gebracht.</p>
Stiftung Altersheim St. Wolfgang	Parzelle 6275 (SdR6324) Wolfacker	20.12.2000	29.12.2099	Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Gebäude in das Eigentum der Grundeigentümerin über, gem. Art.779 d ff ZGB.
Groupe E SA, Granges-Paccot	Parzelle 4728 Industriestrasse	07.01.2015	07.01.2055	<p>Dauer: 40 Jahre, danach Verhandlungen bezüglich der Verlängerung des Baurechts für eine weitere Dauer von längstens 40 Jahren möglich.</p> <p>Nach Ablauf des Baurechts resp. Nach Ende der Betriebsbewilligung gehen die FW-Anlagen auf die Grundeigentümerin über. Diese schuldet der Bauberechtigten eine Entschädigung für die anfallenden FW-Anlagen und Aussenanlagen gem. Ziff. 7 "Rückkauf der Anlagen" der Vereinbarung.</p>



Gemeindehaus (Baujahr 1897, letzte Gesamtsanierung 1990)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Umgebungsgestaltung / Eingang 	
Kostenschätzung Fachspezialist:		
3'500'000.– CHF		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro im Jahr 2019. ▪ Visitenkarte des Service-Public der Gemeinde Düdingen. ▪ Neuorganisation nach Wegzug regionaler Sozialdienst ins Hotel Bahnhof. 		



3-fach Sporthalle und SanHist Leimacker (Baujahr 1985, letzte Gesamtanierung: keine)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Hallenboden ▪ Tribünen (3 Stk.) ▪ Hallentrennwände (2 Stk.) ▪ Umnutzung SanHist ▪ Umgebungsplanung ▪ Parkplatz / Bushaltestelle 	 
Kostenschätzung Bauamt:		
<p style="text-align: center;">7'000'000.– CHF</p>		
Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro wird im Jahr 2020 durchgeführt. ▪ Visitenkarte des Service-Public der Gemeinde Düdingen. 		



Außen Sportanlage Leimacker (Baujahr 1989, letzte Gesamtsanierung: 2009)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Retoping Kunststoff-Laufbahn bis 2022 	
Kostenschätzung Fachspezialist:		
400'000.– CHF		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Offerte für Retoping der Kunststoff-Laufbahn wurde von spezialisierter Firma gemacht. ▪ Die Kunststoff-Laufbahn ist von Swiss Athletics noch bis max. 2022 homologiert. ▪ Die Scheinwerfer an den Aussenbeleuchtungsmasten müssen in den nächsten Jahren ersetzt werden. 		



MZG Chännelmatte mit Feuerwehr, 3 Wohnungen, Polizeiposten, BSA und ALST (Baujahr 1979, letzte Gesamtsanierung: keine)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Umgebungsplanung 	 
Kostenschätzung Bauamt:		
2'800'000.– CHF		
Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch ein Architekturbüro wird im Jahr 2020 durchgeführt. ▪ Das MZG Chännelmatte ist Gegenstand einer Studie für die Stützpunkt-Feuerwehr. (Anpassung / Vergrösserung) 		



<p>Werkhof MZG Chännelmatte (Baujahr 2009, letzte Gesamtsanierung: keine)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine 	
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>0.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ - 		




Schulhaus Chännelmatte (Baujahr 1860, letzte Gesamtanierung: 1991)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 △ 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Spielplatz / Umgebung ▪ Garderoben ▪ Schulzimmer ▪ Mehrzweck-Saal Dachgeschoss 	
Kostenschätzung Bauamt:		
1'500'000.– CHF		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. 		




<p align="center">Schulhaus Gänseberg (Baujahr 1932, letzte Gesamtanierung: 1995)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 △ 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>350'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. ▪ Bodenbeläge inkl. Malerarbeiten von Wänden und Decken werden in den nächsten Jahren ausgeführt. ▪ Sicherheitsinstallation Hauswarte für das Reinigen der Dachrinnen fehlt und muss in den nächsten Jahren nachgerüstet werden. ▪ Die Anpassung der Außenplätze erfolgt mit dem Bau des Geschäfts- und Wohnhauses auf dem Land Alfred Müller. ▪ Der Spielplatz entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. 		



Schulanlage Wolfacker (Baujahr 1974, letzte Gesamtsanierung: 2009)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	
Kostenschätzung Bauamt:		
100'000.– CHF		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro erfolgt in den nächsten Jahren. ▪ Die Aussenplätze sollten mehr begrünt werden. ▪ Die vorhandenen Spielplätze sind lieblos und nicht attraktiv für Kinder. 		



Schulhaus Brunnenhof Süd (Baujahr 1965, letzte Gesamtsanierung: 1998)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	
Kostenschätzung Bauamt:		
300'000.– CHF		
Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. ▪ Bodenbeläge inkl. Malerarbeiten von Wänden und Decken werden in den nächsten Jahren ausgeführt. ▪ Neue Schulmöbel sind in Planung. 		



<p align="center">Schulhaus Brunnenhof Nord (Baujahr 1998, letzte Gesamtsanierung: keine)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>500'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. ▪ Bodenbeläge inkl. Malerarbeiten von Wänden und Decken werden in den nächsten Jahren ausgeführt. ▪ Neue Schulmöbel sind in Planung. 		




<p>Kultur- und Konferenzsaal Podium (Baujahr 1998, letzte Gesamtsanierung: keine)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bühnentechnik (Maschinenzüge) ▪ Bühnertextilien ▪ Scheinwerfer + Lichtsteuerung ▪ Medientechnik (Verstärker, Lautsprecher, Beamer usw.) 	 
<p>Kostenschätzung Fachspezialist:</p>		
<p>2'360'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung Gebäude durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. ▪ Analysebericht und KV-Bühnentechnik wurde 2019 erstellt. 		



<p>Sporthalle und Hauswarthaus Brunnenhof (Baujahr 1965, letzte Teilsanierung: 1990)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 △ 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Hallenboden ▪ Umgebungsplanung 	 
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>3'800'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro folgt in den nächsten Jahren. ▪ Das Dach (Eindeckung) der Sporthalle ist in einem schlechten Zustand. 		

<p>Werkhofgebäude Friedhof Chännelmatte (Baujahr 1990, letzte Gesamtsanierung: keine)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitäranlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Innenaus- und Umbau 	
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>500'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro erfolgt in den nächsten Jahren. ▪ In den nächsten 5-10 Jahren ist am Gebäude angeschlossen eine Aufbahrungs-/Abdankungshalle geplant. 		

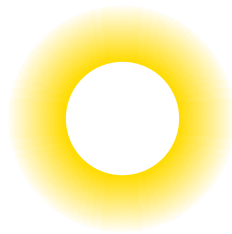
<p>Ärztezentrum Bahnhofplatz (Baujahr 1968, letzte Gesamtsanierung: 2015)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ - 	
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p>0.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p>		

Bahnhofbuffet Bahnhofplatz (Baujahr 1903, letzte Gesamtsanierung: 2021)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Umgebungsplanung 	
Kostenschätzung Fachspezialist:		
6'600'000.– CHF (+/-20%)		
Bemerkungen:		

<p align="center">Heimwesen Ottisberg (Baujahr 1977, letzte Gesamtsanierung: keine)</p>		
<p>Bewertung Zustand:</p>	<p>Dringende Erhaltungsmassnahmen:</p>	<p>Foto:</p>
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Umgebungsplanung 	 
<p>Kostenschätzung Bauamt:</p>		
<p align="center">1'500'000.– CHF</p>		
<p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro erfolgt in den nächsten Jahren. 		

Thaddäusheim (Baujahr 1881, letzte Teilsanierung: 1990)		
Bewertung Zustand:	Dringende Erhaltungsmassnahmen:	Foto:
 <p>0 10</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wärmeverteilung ▪ Sanitäranlagen ▪ Lüftungsanlagen ▪ Elektroinstallationen ▪ Gebäudehülle ▪ Umgebungsplanung 	
Kostenschätzung Bauamt:		
4'000'000.– CHF		
Bemerkungen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zustandsbeurteilung durch Architekturbüro im Jahr 2022. 		

ANHANG 5 Zustandsbewertung Podium

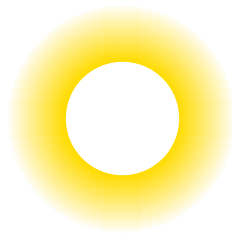


HANS-JÖRG HUBER
PLANUNGSBÜRO THEATER-
UND LICHTTECHNIK

**Kultur- und Konferenzsaal
« Podium »
Gemeindesaal Düdingen
3186 Düdingen**

**Bericht zum aktuellen Stand der bühnentechnischen Einrichtungen mit
Vorschlägen zur Verbesserung.**

V 1.1



1. BASIS

Als Grundlage zu diesem Bericht werden u.a. folgende Normen und Vorschriften angewendet :

- DIN- und EN-Normen der Bühnentechnik
- Vorschriften Elektrotechnik – SEV NIN 2015
- Brandschutznorm 2015 / 17 – VKF Vereinigung Kantonalen Feuerversicherung
- Unfallverhütungsvorschrift – SVTB - Sicherheitshandbuch Bühnen und Veranstaltungsräume 2005
- SUVA - Div. Vorschriften und Richtlinien

Die Bezeichnung links und rechts wird definiert mit Blick vom Saal zur Bühne.

2. ALLGEMEINES

Der Gemeindesaal « Podium » in Düdingen ist ein Theatersaal mit sehr gut ansteigendem Zuschauerbereich und einer guten Sicht von jedem Platz zur Bühne.

Die Raumakustik ist für Sprache sehr angenehm, für Musikdarbietungen jedoch ein wenig zu «trocken» (geringer Nachhall).

Ganz oben an der Rückseite des Saals befindet sich der «feste» Regieraum. Dieser wird heute hauptsächlich nur noch als Verfolgerstandort verwendet, da er sich für den heutigen Theater- und Vorstellungsbetrieb am falschen Ort befindet.

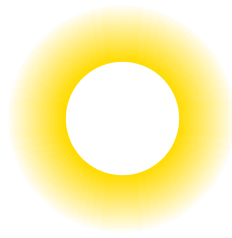
Der aktuelle Regieplatz für Licht und Ton befindet sich heute in der Mitte der letzten Reihen des Hochparketts. Dieser Standort ist gut gewählt.

Die Sicht zur Bühne ist direkter und für Gastspiele bzw. Produktionen mit Toneinspielungen ist das akustische Raumempfinden besser als wenn man sich im geschlossenen Regieraum befindet.

Der Regieplatz sollte am heutigen Standort jedoch fest mit einem «Regiemöbel» bestückt und mit den entsprechenden Installationen versehen werden !

Als Anhang B sind die Pläne des Regieplatzes aus dem Stadttheater Langenthal beigelegt.

Aus Sicherheitsgründen (Fluchtwege !) darf der Regieplatz sich nicht in den seitlichen Zugängen befinden.



In den nachstehenden Kapiteln wird auf den heutigen Zustand der bühnentechnischen Einrichtungen Bezug genommen und mit Vorschlägen ergänzt wie die Anlagen für die Zukunft nachgerüstet bzw. verbessert werden können.

3. BÜHNENTECHNIK

Die eingebauten bühnentechnischen Einrichtungen der Bühnen-Obermaschinerie entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Sicherheit in Theatern.

Um einen sicheren Betriebszustand der bühnentechnischen Anlagen zu erhalten ist der jeweilige Betreiber (Stadt, Gemeinde, Stiftung, etc.) für den Unterhalt und die Wartung zuständig. Siehe auch Anhang A - Teil A – Kapitel 1.0 + 2.0.

Auf Baustellen ist der Aufenthalt unter hängenden Lasten am Kran verboten. In einem Theater steht man nur unter hängenden Lasten !

Für maschinelle Antriebe der Bühnenobermaschinerie werden deshalb heute andere Anforderungen als wie vor 20 Jahren gestellt. Es müssen heute u.a. eine Überlastabschaltung, Schaffseilsicherungen, selbsthemmende Getriebe und zwei Bremsen vorhanden sein.

Bei den vorhandenen Antrieben fehlen diese Anforderungen zum grössten Teil !

Die Antriebe werden zudem mit einer Schützensteuerung gefahren, die beim Anfahren bzw. Abschalten Schläge in die Konstruktion des Hauses und der Einrichtungen abgeben.

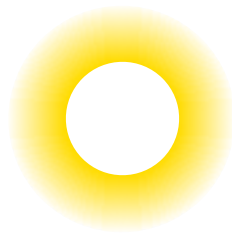
Die Steuerung der Maschinen erfolgt ab dem Steuerschrank auf der Bühne rechts bzw. über ein mobiles Touchpanel in der Funktion einer Totmann-Steuerung – solange man die Auf- oder Ab-Taste des einzelnen Antriebes drückt, fährt dieser.

Die Sicht von der Bedienstelle am Schaltschrank zu den fahrenden Zügen ist nicht gewährleistet bzw. überhaupt nicht vorhanden (Antriebe im Saalbereich).

Mit dem mobilen Touchpanel kann der Fahrweg der Bühnenzüge vor Ort besser überwacht werden. Leider fehlt bei diesem Touchpanel die Not-Aus-Taste, was bei bühnentechnischen Antrieben absolut nicht zulässig ist.

Die Bühne im «Podium» ist gross und der Bühnenraum hoch . Bei dieser Grösse erwartet man entsprechende bühnentechnische Einrichtungen.

Leider werden diese Erwartungen nicht erfüllt !



Bei der damaligen Planung der bühnentechnischen Einrichtungen wurde der gravierende Fehler gemacht, dass die Einrichtungen nicht für ein grösseres Theater - mit hohem Bühnenhaus - geplant worden sind, sondern wie für eine Mehrzweckhalle.

Entsprechend kompliziert und aufwändig ist heute die bühnentechnische Handhabung für Gastspiele von Theater-, Musik- und Tanzaufführungen !

Die Bühnenöffnung kann seitlich mit den Portaltürmen vergrössert bzw. verkleinert werden.

Die Portaltürme haben jedoch nur ein Podest mit einer kurzen, senkrechten Scheinwerferstange. Die Nutzung bei der Ausleuchtung des seitlichen Bühnenraumes ist deshalb eingeschränkt.

Die Bühnenöffnung kann in der Höhe mit einer Architravblende verändert werden. An dieser Blende sind Scheinwerfer montiert. Diese können nur mit einer Leiter bzw. von der Bühne aus eingerichtet werden. Während der Aufführung besteht keine Möglichkeit irgendwelche Einstellungen an den Geräten zu verändern.

Über der Bühnenöffnung befindet sich bühnenseitig eine fest eingebaute Portalbrücke die für die vorgesehene Funktion zur Platzierung und Einrichtung von Bühnenscheinwerfern praktisch nicht genutzt werden kann.

Zur Bühnenfläche behindern festeingebaute Schienenanlagen mit Bühnentextilien die Nutzung der Bühnenbeleuchtung von der Portalbrücke aus !!!

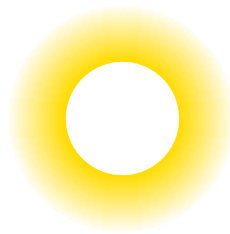
In einem Bühnenhaus wie hier vorhanden, hätten mehr Bühnenzüge in regelmässigem Abstand eingebaut werden sollen.

Die Bühnentextilien hätten dann nach Bedarf an die entsprechenden Züge eingebunden werden können.

Im Moment müssen die Bühnenzüge zwischen den festeingebauten Schienenanlagen vorsichtig verfahren werden. Zudem sind noch Akustiksegel eingehängt, die ein zusätzliches Hindernis bei Gastspielen sind !

Akustisch bringen diese Deckensegel bei diesem grossen Bühnenraum kaum eine Verbesserung.

An der Rückseite der Bühne befindet sich ein Horizont aus Operafolie der akustisch heute bereits schon mithilft, den Schall nach vorne zu bringen.



Verbesserungen :

Die Antriebe der Bühnentechnik mit der Steuerung müssen kurz- bis mittelfristig ersetzt werden.

Es sollte geprüft werden, ob zu diesem Zeitpunkt die festen Schienenanlagen demontiert und der Bühnenraum mit zusätzlichen Zügen ergänzt werden soll.

Ebenfalls würden bei dieser Massnahme die bestehenden Zugachsen sowie die neu einzubauenden Züge in einem gleichmässigen Abstand zueinander eingerichtet.

Dazu sollte ein neuer textiler Bühnenaushang angeschafft werden, der variabel eingesetzt werden kann und alle Bedürfnisse eines Theaterbetriebes abdeckt.

An den beiden Portaltürmen sollte ein zusätzliches Arbeitspodest montiert werden, um eine Verbesserung der Beleuchtungssituation, von der Seite auf die Bühne zu schaffen.

Nach der Demontage der festen Schienenanlagen kann die vorhandene Portalbrücke für die Ausleuchtung der Bühnenfläche auch richtig genutzt werden.

Für eine Verbesserung der Bühnenakustik bei Konzerten werden mobile Akustikwände vorgeschlagen, die seitlich links und rechts bzw. nach Bedarf auf der Bühne platziert werden können – siehe Anhang C.

3. BÜHNENBELEUCHTUNG

Die Dimmeranlage der Bühnenbeleuchtung basiert auf analoger Regelung der Dimmer.

Die Ansteuerung der Dimmer erfolgt über einen DMX-Konverter (DMX = Signalbus der Bühnenbeleuchtung) vom Lichtstellpult aus.

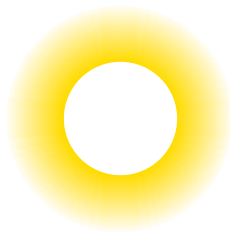
Die Abgänge von den Dimmern zu den einzelnen Steckdosen erfolgt mittels einem Hot-Patch, d.h., der entsprechende Dimmerkanal wird auf die benötigte Steckdose gesteckt.

Ebenfalls können mit diesem System direkte Abgänge 230 V gepatcht werden.

Das bestehende Lichtstellpult ist für die heutigen Anforderungen der modernen LED-Scheinwerfer nur noch beschränkt nutzbar.

Die Ausstattung mit Scheinwerfern der verschiedensten Bauarten ist gut. Auch neue LED-Scheinwerfer sind im Einsatz.

Auffallend ist, dass im Saalbereich mehr Scheinwerfer als auf der Bühne eingesetzt werden.



Das liegt an der Situation, dass die Beleuchtungspositionen im Bereich der Bühne nicht ausreichend vorhanden und momentan technisch eingeschränkt sind !!!

Da LED-Scheinwerfer nicht mit Netzspannung sondern mit dem DMX-Bus geregelt werden, wurden an verschiedene Positionen bereits diverse Steuerkabel für die Ansteuerung der Scheinwerfer nachinstalliert .

Verbesserungen :

Grundsätzlich sollte ein sicheres Netzwerk mit Datenleitungen zu definierten Standorten installiert werden.

Dazu entsprechende Switchs und DMX-Merger zur sicheren Datenverteilung des DMX-Signales.

Die definitiven Installationen sollten speziell von der Lichtregie zum Schwachstromschrank auf der Bühne ausgeführt werden.

Die Dimmeranlage in ihrer jetzigen Form kann vorerst weiterhin verwendet werden.

Beim Patch-Feld-Schrank sollten jedoch einige zusätzliche Direkt- Steckdosen 230 V installiert und montiert werden.

Der Ersatz des vorhandenen Lichtstellpultes sollte baldmöglichst durchgeführt werden, damit ein einfaches und sicheres Arbeiten mit den neuen, vorhanden LED-Scheinwerfern, und für die heutigen Anforderungen von Gastspielen möglich ist.

4. ALA – AV - Medien

Die elektroakustische Anlage bzw. Beschallung im Saal besteht aus je zwei seitlichen Lautsprechern sowie einem Center-Lautsprecher.

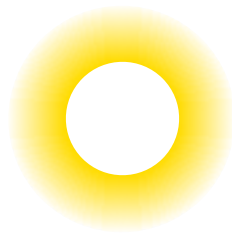
Die beiden seitlichen Lautsprecher im Bereich der Bühnenöffnung wurden vor ca. zwei Jahren als Ersatz für vorhandene Geräte eingebaut.

Für die Bühnenbeschallung sind links und rechts im Portalturm je ein Lautsprecher sowie weitere mobile Geräte vorhanden, die nach Bedarf eingesetzt werden können.

Es sind Funk- sowie Kabelgebundene Mikrofone vorhanden.

Die Aussteuerung erfolgt aus dem Saal über das vorhandene Mischpult.

Weiter ist eine digitale Kabelverbindung vom Mischpult zu einer «Stage-Box» im Schwachstromschrank auf der Bühne vorhanden.



Die Beschallung für den Saal wird mit allen Einstellungen (Lautstärke, Höhen- und Bassanpassungen, Filter, etc.) vom Mischpult aus ausgeführt.

Das Problem ist, dass bei mehreren, unterschiedlichen Eingängen (Mikrofone, etc.) die Verwaltung der verschiedenen Signale im hektischen Betrieb am Mischpult schwierig ist.

Somit ist u.a. die Qualität der Übertragung auf die Saallautsprecher teilweise unbefriedigend.

Ebenfalls sind für die heutigen Anforderungen von Gastspielen, die ihr eigenes Equipment nutzen wollen, die Kabelverbindungswege zur Bühne nicht ausreichend vorhanden !

Verbesserungen :

Grundsätzlich sollte ein sicheres Netzwerk mit Datenleitungen und LWL (Lichtwellenleiter) sowie nach Bedarf analoge Leitungen zu definierten Standorten installiert werden.

Speziell von der Tonregie zum Schwachstromschrank auf der Bühne müssen die Kabelverbindungen umfangreicher ausgeführt sein !

Für die Beschallung des Saals bzw. für eine optimale Aufarbeitung der Signale im Ein- und Ausgangsbereich wird im Schwachstromschrank ein DSP (digitaler Soundprozessor) vorgesehen und eingebaut.

Dieser DSP wird mit der Saalsituation eingemessen, sodass immer die gleiche Qualität des Tonsignals im Saal gewährleistet ist.

Vom Mischpult aus werden für die Saalbeschallung dann nur noch die Pegel für die Lautstärke sowie für die Mikrofone geregelt.

Für das Bühnenmonitoring kann der DSP ebenfalls programmiert werden. Damit wird die Arbeit des Technikers, der die Tonanlage bedient, wesentlich erleichtert.

ANHANG 6 Bericht Fachkommission Einfriedung

Bericht der Arbeitsgruppe Aufbahrungshalle/ Abdankungsraum zuhanden des Gemeinderates

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammensetzung der Kommission
2. Projektbeschreibung
3. Auflistung der geltenden Gesetze im Bereich der Aufbahrung, Abdankung und Einfriedung
4. Statistiken der Religionszugehörigkeit, Todesfälle und Abdankungen der Gemeinde
5. Ist-Zustand
6. Bedürfnisse und Ansprüche
7. Entwicklung der Bedürfnisse und Ansprüche
8. Sollzustand
9. Vorschläge mit Zeithorizont

1. Zusammensetzung der Kommission

- Mäder Niklaus VA, Präsident
- Hofstetter Emmanuel, Liegenschaftsverwalter
- Bischof Ruedi, röm. kath. Pfarrei
- Roggo Hugo, röm. kath. Pfarrei
- Handrick Sabine, Pfarrerin Reformierte Kirchgemeinde
- Herren Fritz, Reformierte Kirchgemeinde
- Christen-Zehnder Werner, Pfarrer FEG
- Fasel-Götschmann Beat, Konfessionslos
- Giroud-Weber Brigitte, Generalrätin
- (Hasler Pius), seit 4. Sitzung vom 14.03.2019 ersetzt durch Dänzer Kurt, Bestatter
- Ayer Alexander, Leiter Werkhof
- Kessler Christiane, Sachbearbeiterin Kanzlei und Bauamt, Protokollführerin

2. Projektbeschreibung

Auftrag der Fachkommission

1. Aufgaben und Zuständigkeiten gemäss den geltenden Gesetzen, im Bereich der Aufbahrung, Abdankung und Einfriedung aufzeigen.
2. Statistiken der Todesfälle, Religionszugehörigkeit und Abdankungen in der Gemeinde erstellen.
3. Bedürfnisse und Ansprüche abklären.
4. Ist-Zustand aufzeigen.
5. Entwicklung der Bedürfnisse und Ansprüche einschätzen.
6. Sollzustand definieren.
7. Vorschläge und Handlungsbedarf mit Zeithorizont zuhanden Gemeinderat verabschieden.

Meilensteine und Termine

Meilenstein	Zuständig	Termin
1. Zusammenstellung und Einsetzen der Fachkommission	Gemeinderat	15.06.2018
2. Auftrag 1+2 abgeschlossen	Verwaltung	28.09.2018
3. Auftrag 3+4 abgeschlossen	Kommission	30.11.2018
4. Auftrag 5+6 abgeschlossen	Kommission	15.03.2019
5. Auftrag 7 abgeschlossen	Kommission	15.06.2019

Kosten

1. Sitzungsgelder 11 Mitglieder, 5 Sitzungen à CHF 50.— = CHF 2'750.— Kto: 013.300.01
2. Abklärungen und Sekretariat Verwaltung CHF 2'000.— Kto: 021.301.01

3. Auflistung der geltenden Gesetze im Bereich der Aufbahrung, Abdankung und Einfriedung

Auf Ebene Kanton

- Gesundheitsgesetz (GesgG) vom 16.12.1999
- Staatsratsbeschluss über die Bestattung vom 05.12.2000

Auf Ebene Gemeinde

- Bestattungs- und Friedhofsreglement
- Richtlinien zur Abwicklung der Bestattung auf dem Friedhof Chännelmatte
- Richtlinien für die Benützung der Aufbahrungshalle
- Gebührenordnung für den Friedhof (Art. 9 + 32), gültig ab 01.01.2004
- Dienstbarkeitsvertrag Aufbahrungshalle zwischen der Röm. Kath. Pfarrei Düdingen und Gemeinde Düdingen vom 30. Dezember 1975

Allgemeines

Das Bestattungswesen ist Aufgabe der politischen Gemeinde. In diesem Rahmen sind Aufbahrung und Abdankung nicht explizit erwähnt.

4. Statistiken der Religionszugehörigkeit, Todesfälle und Abdankungen der Gemeinde

Statistik Steuerdossiers 2015 der Gemeinde Düdingen

Steuerdossiers nat. Personen total Gemeinde	5388	100%
römisch katholisch nat. Personen	3242	60.17%
evangelisch reformiert nat. Personen	1011	18.76%
ohne Kirchensteuer oder kein Steuerbetrag nat. Personen	1135	21%

Statistik der Religionszugehörigkeit 2013–2017 der Einwohner von Düdingen

	2013	2014	2015	2016	2017
Andere Konfessionen	688	682	717	754	794
Buddhistisch	7	8	8	8	6
Dissident	3	2	1	0	0
Evangelisch-lutherisch	2	1	1	1	1
Hinduistisch	0	1	8	8	8
Konfessionslos	670	729	784	837	909
Muslimisch	84	121	155	166	171
Neuapostolisch	9	10	9	12	12
Protestantisch	0	0	1	0	0
Evangelisch-reformiert	1299	1289	1290	1274	1261
Römisch-katholisch	4885	4822	4794	4699	4662
Unbekannt	0	3	12	18	18
Total	7647	7668	7780	7777	7842

In Prozent

	2013	2014	2015	2016	2017
Andere Konfessionen	9.00%	8.89%	9.22%	9.70%	10.12%
Buddhistisch	0.09%	0.10%	0.10%	0.10%	0.08%
Dissident	0.04%	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%
Evangelisch-lutherisch	0.03%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
Hinduistisch	0.00%	0.01%	0.10%	0.10%	0.10%
Konfessionslos	8.76%	9.51%	10.08%	10.76%	11.59%
Muslimisch	1.10%	1.58%	1.99%	2.13%	2.18%
Neuapostolisch	0.12%	0.13%	0.12%	0.15%	0.15%
Protestantisch	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.00%
Evangelisch-reformiert	16.99%	16.81%	16.58%	16.38%	16.08%
Römisch-katholisch	63.88%	62.88%	61.62%	60.42%	59.45%
Unbekannt	0.00%	0.04%	0.15%	0.23%	0.23%
Total	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Kommentar zu der Statistik der Religionszugehörigkeit 2013–2017

- Die röm.-katholische Kirche ist klar die grösste Glaubensgemeinschaft. Mit über gegenwärtig 4600 Mitgliedern stellt sie mit über 59 % die Mehrheit dar. In den letzten 5 Jahren ist ihre Mitgliederzahl insgesamt um 223 Personen zurück gegangen (-4.6 %). Ihr Anteil an der Bevölkerung reduzierte sich von 63.9 % auf 59.5 %.
- Die reformierte Kirchgemeinde ist die zweitgrösste Glaubensgemeinschaft. Mit über 1200 Mitgliedern und 16 % der Bevölkerung ist sie eine bedeutende Minderheit. In den letzten 5 Jahren ist ihre Mitgliederzahl insgesamt um 38 Personen zurück gegangen (-2.9 %). Ihr Anteil an der Bevölkerung reduzierte sich von 17.0 % auf 16.1 %.
- Die Konfessionslosen sind mit über 900 Mitgliedern und 11.6 % der Bevölkerung eine wachsende Minderheit. In den letzten 5 Jahren ist ihre Mitgliederzahl um 239 Personen gewachsen (+35.7 %). Ihr Anteil an der Bevölkerung stieg von 8.8 % auf 11.6 %.
- Die mit "Andere Glaubensgemeinschaften" benannte Gruppe bilden zusammen rund 10 % der Bevölkerung. Sie haben in den letzten 5 Jahren leicht zugenommen.
- Die restlichen Glaubensgemeinschaften stellen momentan eine marginale Minderheit dar.

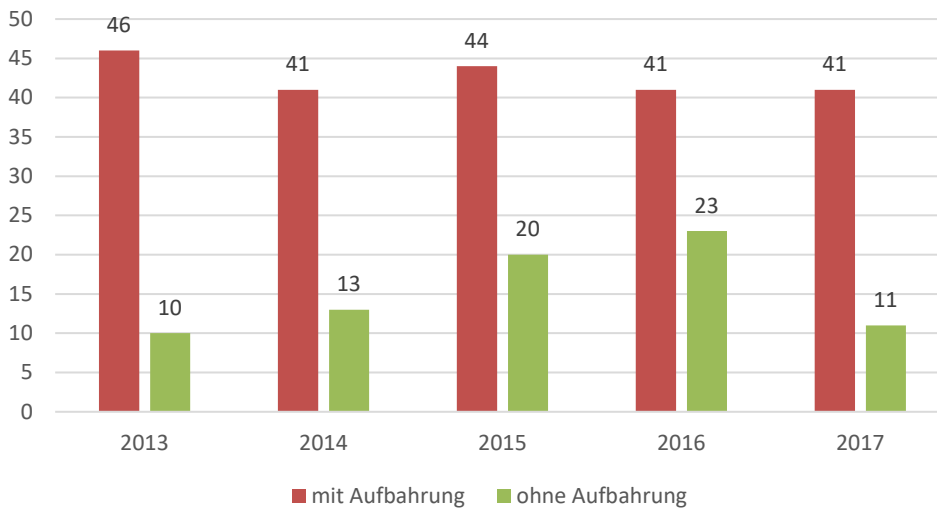
Abgeleitete Tendenzen zu der Statistik der Religionszugehörigkeit

- Die absolute Anzahl der Mitglieder aller Glaubensgemeinschaften dürfte aufgrund der demografischen Entwicklung steigen. Der relative Anteil der zwei grossen Glaubensgemeinschaften wird möglicherweise sinken.
- Die Anzahl der Konfessionslosen wird in absehbarer Zukunft weiterhin wachsen. Es ist mit einem stärkeren Wachstum auf Kosten der zwei grossen Glaubensgemeinschaften zu rechnen.
- Bei den anderen Glaubensgemeinschaften ist bei den Muslimen mit einem Zuwachs in bescheidenem Umfang zu rechnen.

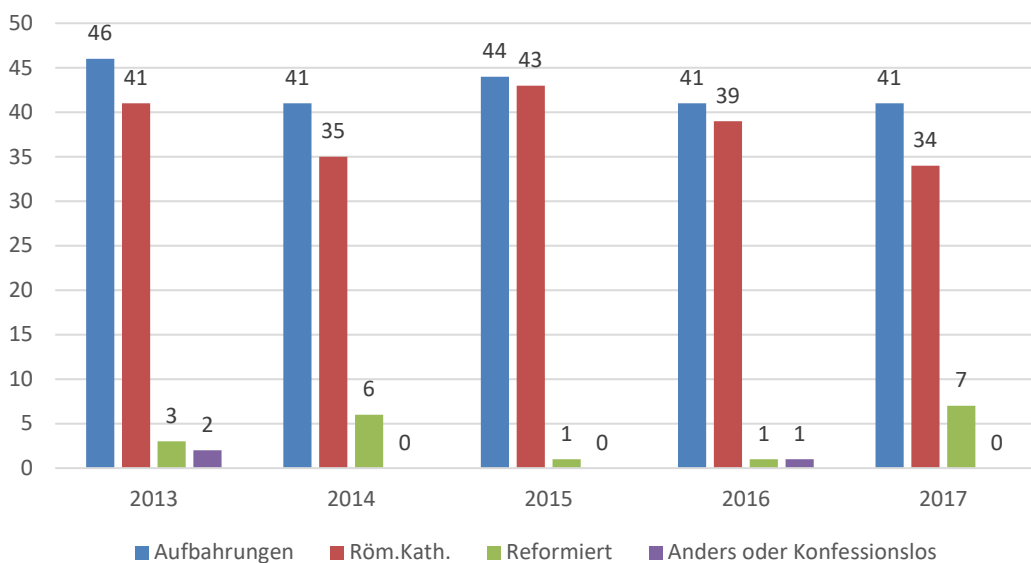
Statistik Todesfälle und Aufbahrung 2013-2017 der Gemeinde Düdingen

Jahr	Todesfälle in Düdingen	mit Aufbahrung	ohne Aufbahrung	Aufbahrungen Röm. Kath.	ohne Aufbahrung Röm. Kath.	Aufbahrungen Reformiert	ohne Aufbahrung Reformiert	Aufbahrungen Andere oder Konfessionslos	ohne Aufbahrungen Andere oder Konfessionslos	Doppelbelegung	Dreifachbelegung
2013	56	46	10	41	5	3	3	2	2	10	3
2014	54	41	13	35	5	6	1	0	7	7	3
2015	64	44	20	43	11	1	6	0	3	11	2
2016	64	41	23	39	12	1	4	1	7	8	2
2017	52	41	11	34	7	7	3	0	1	9	3
Total	290	213	77	192	40	18	17	3	20	45	13
		73.45%	26.55%								
Prozentual nach Glaubensgemeinschaft				82.76	17.27%	51.43%	48.57%	13.00%	87.00%		

Statistik Todesfälle und Aufbahrungen 2013-2017



Statistik Konfession und Aufbahrungen 2013-2017



Verstorbene, die nicht in der Aufbahnhalle aufgebahrt wurden

2013

Total 10 Verstorbene, die nicht aufgebahrt wurden. 5 röm. Kath., 3 Ref., 2 Andere, 0 konfessionslos

- Verstorben und direkt beigesetzt (8 Verstorbene)
- auf anderem Friedhof aufgebahrt und beigesetzt (1 Verstorbene)
- Urne mit nach Hause genommen (1 Verstorbene)

2014

Total 13 Verstorbene, die nicht aufgebahrt wurden. 5 röm. Kath., 1 Ref., 6 Andere, 1 konfessionslos

- Verstorben und direkt beigesetzt (10 Verstorbene)
- Auf anderem Friedhof aufgebahrt und beigesetzt (3 Verstorbene)

2015

Total 20 Verstorbene, die nicht aufgebahrt wurden. 11 röm. Kath., 6 Ref., 2 Andere, 1 konfessionslos

- Verstorben und direkt beigesetzt (10 Verstorbene)
- auf anderem Friedhof aufgebahrt und beigesetzt (7 Verstorbene)
- Urne mit nach Hause genommen (3 Verstorbene)

2016

Total 23 Verstorbene, die nicht aufgebahrt wurden. 12 röm. Kath., 4 Ref., 4 Andere, 3 konfessionslos

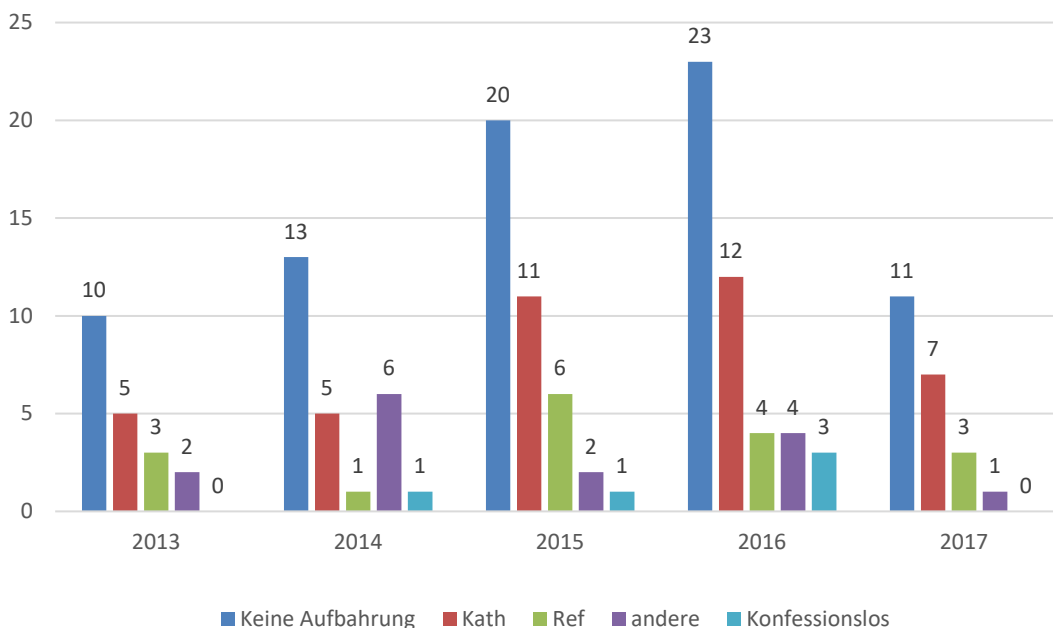
- Verstorben und direkt beigesetzt (13 Verstorbene)
- auf anderem Friedhof aufgebahrt und beigesetzt (7 Verstorbene)
- Urne mit nach Hause genommen (3 Verstorbene)

2017

Total 11 Verstorbene, die nicht aufgebahrt wurden. 7 röm. Kath., 3 Ref., 1 Andere, 0 konfessionslos

- Verstorben und direkt beigesetzt (0 Verstorbene)
- auf anderem Friedhof aufgebahrt und beigesetzt (8 Verstorbene)
- Urne mit nach Hause genommen (3 Verstorbene)

Keine Aufbahrung nach Konfessionen 2013-2017



Nicht-Aufbahrungen in Düdingen

17.6 % der Katholiken wurden nicht aufgebahrt
48.6 % der Reformierten wurden nicht aufgebahrt
87.0 % der Konfessionslosen wurden nicht aufgebahrt

Kommentar zu der Statistik der Todesfälle 2013–2017

- Rund 86 % der Todesfälle in Düdingen sind von der römisch-katholischen Glaubensgemeinschaft.
- Rund 6 % gehören der reformierten Kirchgemeinde an.
- Andersgläubige oder keiner Glaubensgemeinschaft Angehörige machen mit durchschnittlich 4 Todesfällen pro Jahr rund 8 % aus.

Abgeleitete Tendenzen zu der Statistik der Todesfälle 2013–2017

- In Zukunft wird weiterhin der grosse Anteil der Todesfälle aus der römisch-katholischen Pfarrei stammen.
- In 20 bis 30 Jahren erwarten wir eine steigende Anzahl von Todesfällen von Konfessionslosen.

Kommentar zu der Statistik der Aufbahrungen 2013–2017

- 90 % der Aufgebahrten sind römisch-katholischen Glaubens.
- Nur die Hälfte der Reformierten werden aufgebahrt.
- Konfessionslose oder Andersgläubige werden selten aufgebahrt.
- Die Kapazität der Aufbahrungshalle ist gelegentlich überlastet.

Abgeleitete Tendenzen zu der Statistik der Aufbahrungen

- Die Religionszugehörigkeit der Aufgebahrten wird den Tendenzen der Todesfälle entsprechen.
- Mit einer Zunahme der Todesfälle und der Aufbahrungen ist aus Gründen des Zuzugs und der Demografie zu rechnen.

5. Ist-Zustand

Aufbahrung

- Die Totenkapelle neben der Pfarrkirche bietet Platz für 2 und im Ausnahmefall 3 Aufbahrungen wobei der dritte Verstorbene einen ungekühlten provisorischen Platz hat.
- Der Neubau wurde 1975 zu 1/4 von der Katholischen Pfarrei und zu 3/4 von der politischen Gemeinde getragen.
- Für die Betriebskosten des Aufbahrungsraums bezahlt die politische Gemeinde der katholischen Pfarrei jährlich pauschal CHF 10'000.--.
- Das Inventar des Aufbahrungsraums gehört der Gemeinde.
- Das Grundstück sowie das Gebäude "Aufbahrung" gehören der Pfarrei.
- Der Standort ist für die römisch-katholische Pfarrei ideal und ist für diese zwingend beizubehalten.
- Die Diskretion ist gar nicht oder nur schwer möglich, was zunehmend von der Bevölkerung beanstandet wird.
- Der Aufbahrungsraum ist römisch-katholisch geprägt. Dies wird nicht für alle als geeignet angesehen.

Abdankung

- Die Pfarrkirche bietet Platz für bis zu 500 Personen und steht auch für Nichtmitglieder der Pfarrei offen.
- Die Kirche der Reformierten Kirchengemeinde bietet Platz für 250–300 Personen und ist auch für Nichtmitglieder offen.
- Der Haslisaal kann auch für Abdankungsfeiern gemietet werden.
- Der "Schärm" auf dem Friedhof wird vor allem für kurze Beisetzungszeremonien benutzt. Er eignet sich aber nur bedingt dazu und ist für Abdankungsfeiern ungeeignet.
- Bei der FEG besteht die Möglichkeit den Saal zu mieten. Er bietet Platz für 250 Personen. (Laut Mail-Information von Pfarrer Werner Christen vom 31.08.2019, ist die Vermietung des Saals der FEG, gemäss Beschluss der Kirchgemeindeleitung, ab Sommer 2019 nicht mehr möglich.)
- Die Gemeinde besitzt keinen Raum für Abdankungen.

6. Bedürfnisse und Ansprüche

Römisch-katholische Kirche

- Das Abschiednehmen von den Verstorbenen anlässlich des Beerdigungsgottesdienstes und des Trauergebetes sowie die Kondolenzbesuche bei den Trauerfamilien wird durch die Nähe der Totenkapelle zur Pfarrkirche erleichtert.
- Es ist wichtig und wird sehr geschätzt, dass die Angehörigen sich unmittelbar vor dem Trauergottesdienst zum Abschiednehmen in der nahen Totenkapelle versammeln können.
- In der Regel nehmen am vorabendlichen Trauergebet bzw. am Trauergottesdienst je ca. 120–380 Personen teil. In einzelnen Fällen können es nur 50 Personen sein oder aber über 500 Personen.
- Für eine Trauerfeier im engeren Familienkreis bietet der Chorraum der Kirche Platz. Dies ermöglicht räumlich einen intimeren Rahmen für das Trauergebet und den Trauergottesdienst im kleineren Rahmen.
- Im Durchschnitt haben wir so ca. 3 Todesfälle, für die wir auf dem Friedhofgelände eine Lokalität begrüssen würden, die vor Wind und Wetter schützt und Raum für eine religiöse Feier bietet.
- Uns ist es ein starkes Anliegen, dass die politische Gemeinde den Betrieb der Aufbahrung in der Totenkapelle neben der Kirche mittel- und langfristig beibehält, was heisst, dass sich die politische Gemeinde weiterhin im bisherigen Rahmen finanziell daran beteiligt.
- Die katholische Kirche ist nicht grundsätzlich gegen eine Möglichkeit, dass beim Friedhof Räumlichkeiten entstehen, um eine Feier/Urnenbeisetzung/Abdankung zu gestalten. Im Gegenteil. Es würde sie freuen, wenn etwas entstehen würde. Einfach nicht auf Kosten der Aufbahrungsmöglichkeit neben der Kirche. Die Totenkapelle neben der Kirche muss beibehalten werden.

Reformierte Kirchgemeinde

- Bei jeder Beerdigung (Sarg oder Urne) findet eine Beisetzungsfeier auf dem Friedhof statt mit Beteiligung von ca. 30 Personen.
- Die jetzt vorhandene Installation ist dazu nicht besonders geeignet. Die Voraussetzungen unter der Kuppel sind nicht günstig: Wind und Wetter, ohne Sitzgelegenheiten, ohne weitere Infrastruktur für die Angehörigen. Das macht Mühe. Wunsch: Raum, wo die Feier stattfinden kann.
- Aufbahrung: 3 einzelne Aufbahrungsräume, abschliessbar, ohne fixe religiöse/konfessionelle Elemente aber mit der Möglichkeit, solche aufzustellen/aufzuhängen.
- Kleiner technischer Raum zur Aufbewahrung der Utensilien etc.
- Kleiner Vorbereitungsraum für Pfarrperson.
- Entsprechende WC-Anlagen.
- Abdankungsraum für mind. 100 Personen, schlicht, ohne fixe religiöse/konfessionelle Elemente.
- Alles in einem schlichten Gebäude gut angepasst und eingefügt in die Landschaft des Friedhofes.
- Die reformierte Kirche ist überzeugt, dass diese Aufbahrungs- und Abdankungsbedürfnisse auch für Konfessionslose und Andersgläubige gelten.

Freie evangelische Gemeinschaft

- FEG braucht die Aufbahrungshalle und den Abdankungsraum nicht viel. Kann nicht von einem Bedürfnis der FEG sprechen.
- Könnte sich bei Bedarf mit der bestehenden Aufbahrungsräumlichkeit zufriedengeben.

Konfessionslose

- Eine konfessionsneutrale Infrastruktur für Aufbahrung und Abdankung fehlt in Düdingen und ist deshalb ein echtes Bedürfnis. Der Gemeindefriedhof, der allen Gemeindebewohnern - unabhängig von deren Glaubensüberzeugungen - als Ruhestätte zur Verfügung steht, wäre für diese Einrichtung der passende Ort.
- Auf der Homepage der Gemeinde sollte eine Checkliste aufgeschaltet werden können, die eine Wegleitung mit wichtigen Hinweisen zum Vorgehen im Todesfall von Angehörigen ohne Mitgliedschaft einer Glaubensgemeinschaft enthalten.
- Wünschbar wäre auch eine Auflistung von Personen in unserer Umgebung, die fähig und willens sind, eine konfessionsneutrale Trauerfeier zu gestalten.
- Eine Liste mit möglichen Räumlichkeiten für eine würdige Trauerfeier erstellen (inkl. Kontaktdaten der verantwortlichen Personen und Nutzungsbedingungen).

Bestatter

- Das Bedürfnis eines Abdankungsraums auf dem Friedhof hat der Bestatter auch.
- Der Standort der Aufbahrungshalle bei der Kirche ist ideal.
- Kühlraum, um verstorbene Personen zwischenzulagern.
- Vorbereitungsraum/Materialraum.

Gemeinde

- Die Arbeit des Werkhofs bleibt gleich ob eine neue Aufbahrungshalle/Abdankungsraum erstellt wird oder nicht.
- Das Bedürfnis aus der Bevölkerung ist da für einen Raum, der geschützt ist (keine Kälte, Nässe und ohne Durchzug) und Sitzgelegenheiten bietet.

7. Entwicklung der Bedürfnisse und Ansprüche

Aufbahrung

- Aufbahrungen werden auch in Zukunft stattfinden.
- Die bestehende Totenkapelle wird in Zukunft zu wenig Kapazität haben.
- Das Bedürfnis nach Diskretion wird künftig zunehmen.
- Konfessionslose und Andersgläubige werden in Zukunft vermehrt das Bedürfnis einer Aufbahrung haben. Ein konfessionsneutraler Ort könnte dies ermöglichen.

Abdankungen

- Düdingen wird städtischer, die Anonymität nimmt zu. Es wird aber auch weiterhin ein Bedürfnis sein, Abdankungen abzuhalten.
- Abdankungen werden weiterhin stattfinden. Wird vermehrt ein Bedürfnis sein, Abdankungen auf dem Friedhof abzuhalten.
- Es wird vermehrt Abdankungen mit nichtkonfessionellem Charakter geben.

8. Sollzustand

Grundsätzliches zum Begräbniswesen der Gemeinde Düdingen

Die Gemeinde

- ermöglicht allen Einwohnerinnen und Einwohnern - unabhängig von ihren Glaubensüberzeugungen - von ihren verstorbenen Angehörigen auf würdige Weise Abschied zu nehmen.
- ist dafür besorgt, eine passende und zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.
- kümmert sich nicht bloss um das gesetzlich definierte Friedhofwesen, sondern betrachtet ein Begräbnis mit Aufbahrung, Abdankung und Bestattung als ein Ganzes.
- achtet als weltliche Institution auf eine konfessionsneutrale Ausgestaltung der Räumlichkeiten.

Aufbahrung

- Die bestehende Totenkapelle, von der katholischen Bevölkerung sehr geschätzte traditionelle Aufbahrungsort, soll mit dem bestehenden Dienstbarkeitsvertrag weiter geführt werden.
- Die ungenügende Kapazität der Aufbahrungsmöglichkeiten soll beseitigt werden.
- Neue Aufbahrungsmöglichkeiten sind örtlich und baulich konfessionsneutral zu gestalten.

Abdankung

- Der "Schärm" auf dem Friedhofareal ist als Zeremonieplatz bei einer Beisetzung bei gutem Wetter geeignet und soll unverändert beibehalten werden.
- Eine örtlich und baulich konfessionsneutrale Abdankungsmöglichkeit ist in Düdingen vorhanden und soll erstellt werden.

9. Vorschläge mit Zeithorizont

Vorschläge

Bestehende Infrastruktur

Die Totenkapelle als der, vom insbesondere katholischen Teil der Bevölkerung sehr geschätzte, traditionelle Aufbahrungsort, soll im bisherigen Rahmen mit finanzieller Beteiligung von der katholischen Pfarrei und der politischen Gemeinde bestehen bleiben. Die katholische Pfarrei wünscht, dass sie den heutigen Bedürfnissen angepasst wird. Die vorhandene Einrichtung wird innerhalb dieses Sollkonzepts als genügend angesehen. Der "Schärm" auf dem Friedhofareal ist als Zeremonienplatz bei einer Beisetzung bei gutem Wetter geeignet und soll unverändert beibehalten werden.

Neue Infrastruktur

Die Arbeitsgruppe befürwortet ein neues Gebäude, welches idealerweise beim Friedhof Chännelmatte erstellt werden soll. Dieser Bau soll aussen und innen religiös und konfessionell neutral gestaltet werden. Das Raumprogramm muss für den **Bereich Aufbahrung** mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- 3 gekühlte Katafalke in separaten, geschlossenen Räumen mit Platz für 10 stehende Personen
- diese Einzelräume für die Abschiednahme können offen bzw. mit einer Trennwand aus Glas konzipiert werden
- ein Vorraum mit Sitzgelegenheiten, von dem aus diese Räume betreten werden können, ist einzuplanen
- Ablageflächen für Blumen und Aufhängevorrichtungen für religiöse bzw. konfessionelle Gestaltungselemente müssen vorhanden sein; für das Aufstellen von Kränzen muss genügend Platz sein
- kleiner Lagerraum zur Aufbewahrung von religiösen bzw. konfessionellen Gestaltungselementen
- WC-Anlage mit behindertengerechter Variante
- Umkleieraum für Pfarrpersonen, Trauerredner

Wir erachten es als zukunftsorientiert und sehr sinnvoll, ebenfalls einen religions- und konfessionsneutralen **Raum für Abdankungsfeiern** zu errichten. Der Raum soll für ca. 100 Personen Platz bieten. Die Grösse soll insbesondere durch die architektonische Struktur bestimmt werden.

Das Aufstellen bzw. Aufhängen religiöser Gestaltungselemente muss möglich sein.

Die technischen Räume bestehend aus Stuhlmagazin, WC-Anlagen, Umkleieraum gehören zu den räumlichen Notwendigkeiten.

Ohne einer eventuellen Baukommission vorgreifen zu wollen, erscheint ein zweistöckiges Gebäude in der westlichen Ecke des Friedhofareals als besonders geeignet:

- obere Etage auf der Ebene Chännelmattstrasse, neben dem Brunnen: Abdankungshalle mit Vorplatz unter dem Baum untere Etage, Ebene Friedhof: Aufbahrungsräumlichkeiten

Zeithorizont

- 1. Der Gemeinderat soll die Entscheidungsfindung unmittelbar an die Hand nehmen.**
- 2. Die Realisierung soll in den nächsten 5 Jahren abgeschlossen sein.**

Beschluss

Dieser Bericht stellt den Konsens der Arbeitsgruppe Aufbahrungshalle/Abdankungsraum dar und wurde von dieser einstimmig genehmigt.

11. Juli 2019

ANHANG 7 Bericht der Technischen Kommission Thaddäusheim

http://www.duedingen.ch/documents/180930_Gestaltung_Thaddaeusheim_Bericht_Phase_1.pdf

ANHANG 8 «Prioritätenliste Immobilienstrategie 2030 - Revidiert 2025»



Gemeinde Dürdingen

Prioritätenliste Immobilienstrategie 2030

Revidiert 2025

Prioritätenliste Immobilienstrategie 2030 - Revidiert 2025

Priorität	Objektbezeichnung	Projektbezeichnung	Status / Zeithorizont	Kosten
0	Bahnhofbuffet	Gesamtsanierung	Ausgeführt 2021	CHF 7'400'000
0	Bestehende Aufbahrungshalle	Sanierungsarbeiten	Ausgeführt 2021	CHF 150'000
0	Studie Gesamtplanung Leimacker-Areal	Planung	Ausgeführt 2022	CHF 48'000
0	Kultur- und Konferenzsaal Podium	Gesamtsanierung Bühnentechnik	Ausgeführt 2023	CHF 2'143'341
0	Thaddäuspark	Neugestaltung Parkanlage	Ausgeführt 2023	CHF 855'000
0	Leimacker Aussensportanlage	Sanierung Kunststoffbahn	Ausgeführt 2023	CHF 300'000
1	Provisorische Schulzimmer	8 provisorische Schulzimmer im Modulbau	Geplante Fertigstellung 2026	CHF 3'685'000
2	Heimwesen Ottisberg	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens (Pachtvertrag frühestens kündbar auf den 31.12.2031, Kündigungsfrist beträgt 1 Jahr)	2026	Kosten oder Ertrag gemäss Lösungsstrategie
3	Dreifachsporthalle Leimacker	Sanierungen in Etappen	2026 - 2035	Kosten gemäss bewilligten Etappen
4	Gemeindehaus	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	2030	Kosten gemäss Lösungsstrategie
5	Schulhaus Chännelmatte	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	2030	Kosten oder Ertrag gemäss Lösungsstrategie
6	Neubau Primarschulhaus mit ASB und Sporthalle Wolfacker	-Kostenschätzung CHF 47'660'000 -Grobschätzung Subventionen Kanton CHF 7'000'000	Geplante Fertigstellung Erstes Quartal 2032	CHF40'660'000
7	Feuerwehrgebäude Chännelmatte	Umbau und Erweiterung Feuerwehrausrückstandort -Kostenschätzung CHF 13'800'000 -Subventionen KGV CHF 4'140'000	Geplante Fertigstellung 2029	CHF 9'660'000
8	Sporthalle Brunnenhof mit Hauswartgebäude	Abriss und Neubau Sporthalle mit Schulräumen und Mensa -Grobschätzung CHF 19'000'000 -Grobschätzung Subventionen Kanton CHF 2'000'000 -Grobschätzung Subventionen MZV OS Sense (80%) CHF 13'600'000	Start SIA-Phase 1 2028 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 3'400'000
9	Schulhaus Brunnenhof Nord mit Podium	Sanierungsarbeiten -Grobschätzung CHF 6'500'000 -Grobschätzung Subventionen Kanton CHF 100'000 -Grobschätzung Subventionen MZV OS Sense (80%) CHF 5'120'000	Start SIA-Phase 1 2030 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 1'280'000
10	Schulhaus Brunnenhof Süd	Sanierungsarbeiten -Grobschätzung CHF 4'500'000 -Grobschätzung Subventionen Kanton CHF 70'000 -Grobschätzung Subventionen MZV OS Sense (80%) CHF 3'544'000	Start SIA-Phase 1 2034/35 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 886'000
11	Schulhaus Gänseberg	Sanierungsarbeiten -Grobschätzung	Start SIA-Phase 1 2034 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 5'000'000

12	Neubau Aufbahrungshalle / Abdankungshalle	Gemäss Vorschlag Arbeitsgruppe -Grobschätzung	Start SIA-Phase 1 2040 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 3'000'000
12	Werkhofsgebäude Friedhof Chännelmatte	Sanierung mit neuer Abdankungshalle zusammen -Grobschätzung	Start SIA-Phase 1 2040 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. 400'000
13	Neue zweite Dreifachsporthalle Leimacker mit Einstellgarage	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	2042	Kosten gemäss Lösungsstrategie
14	Thaddäusheim	Gesamtsanierung -Grobschätzung	Start SIA-Phase 1 2047 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien, Definition des Vorhabens	ca. CHF 5'500'000
15				