

MASTERPLAN -

Projet Clubhouse – Priorität 2

Golf & Country Club Blumisberg

nachhaltig - zukunftsorientiert - zielorientiert



2021

Golf & Country Club Blumisberg
Verfasst vom: Vorstand des GCC Blumisberg

Masterplan – Projekt Clubhaus

nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert



Ausgangslage

- Der Haupttrakt des Clubhauses wurde vor über 60 Jahren gebaut
- Das Gebäude wurde 1996 erweitert und renoviert
- Seitdem wurden einige geringfügige Anpassungen vorgenommen, vor allem aber kleinere oder grössere Unterhaltsarbeiten
- Die technischen Installationen waren Gegenstand von punktuellen Ad-hoc-Maßnahmen, um neuen Anforderungen gerecht zu werden
- Einige Schlüsselinstallationen erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nicht mehr und stehen kurz vor dem Ende des Lebenszyklus
- Das aktuelle Gebäude ist thermisch nicht isoliert
- Viele technische Installationen sind veraltet, insbesondere die sanitären wie auch elektrischen Anlagen.
- Das Gebäude ist sehr energieintensiv, die Erzeugung Warmwasser und die Heizung erfolgt durch Oel (fossiler Energie)
- Der Personenfluss durch das Clubhaus entspricht nicht dem Premium-Image des Clubs Zugang von Nichtmitgliedern durch die Wägelihalle)
- Die Anlieferung und die Entsorgung von Abfällen erfolgt unter erschwerten und nicht optimalen Bedingungen, wobei die gesetzlichen Hygienestandards nur noch knapp eingehalten sind
- Die Räume der Gastronomie sind unzureichend in Hinblick auf einen effizienten Betrieb und auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben
- Der Restaurantbereich und der Clubbereich sind nicht klar voneinander getrennt. Es wäre wünschenswert in Zukunft einen « Club Corner » zu haben
- Der Empfang im EG ist für das Sicherstellen des Personenflusses nicht optimal
- Es befinden sich keine Toiletten im EG
- Reparaturkosten werden ebenso wie Betriebskosten immer teurer und stehen in keinem Verhältnis
- Einige bieten für die Zukunft keinen Nutzen mehr, wie zum Beispiel die Waschküche
- Die vor einigen Jahren durchgeführte Emch und Berger Studie entsprechen nach den heutigen Normen und Auflagen nicht mehr
- Verschiedene Studien zur Vergrößerung der Nutzflächen wurden bereits 2011 durchgeführt, Die Umsetzung der damaligen Vorschläge wurde nie ausgeführt
- Das Clubhaus muss daher grundlegend umstrukturiert, renoviert und modernisiert werden
- Im Allgemeinen fehlen für eine gute Funktionalität wichtige Flächen in diversen Bereichen (Administration, Caddy Master, Gastronomie, Caddy Halle usw.)



Masterplan – Projekt Clubhaus

nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert



Unsere Ziele

Blumisberg sollte ein Clubhaus mit modernen Einrichtungen sein, über helle und funktionelle Räume verfügen, Zukünftige Betriebskosten müssen optimiert und reduziert werden.

Es muss so gestaltet sein, dass eine flexible Nutzung jederzeit möglich ist, insbesondere in Bezug auf die Gastronomie. Das Clubhaus ist das „Markenzeichen“ des Clubs, sein Design wie auch der Einsatz der Ressourcen müssen nachhaltig sein. Bei der Gestaltung der Architektur des Gebäudes muss die Umgebung mitberücksichtigt werden.

Der Vergleich von zwei Optionen - Neubau / Renovation

- Ein Neu- und Ausbau, ähnlich wie an der Budgetversammlung 2019 präsentiert, wobei **die Architektur noch definiert wird. Dies wird im Rahmen eines internen Architekturwettbewerbes mit verschiedenen Architekten aus dem Club stattfinden.**
- Im Vergleich dazu, eine komplette Sanierung des bestehenden Gebäudes unter Berücksichtigung der gesetzlichen Auflagen und Normen in allen Bereichen. Das zusätzlich benötigte Raumvolumen würde im Dachstock über den heutigen Garderoben realisiert werden.

Die folgenden Programmpunkte wurden definiert. Die Tabelle zeigt, inwieweit diese umgesetzt werden können.

Punkte	Projekt Neu	Projekt Renovation
Anpassung der technischen Mittel (Heizung, Elektrizität, usw.) an den heutigen Auflagen	✓	✓
Gewinnung von Solarenergie	✓	NEIN
Gebäudeisolation an den heutigen Standard angepasst	✓	✓
Küchenausstattung den Vorlagen angepasst	✓	eingeschränkte Möglichkeit
Personen- und Warenlift im Bereich der Küche inkl. Anlieferungsbereich den Auflagen entsprechend	✓	✓
Vertikale Verbindung vom EG bis ins OG zum Umkleidebereich mittels Treppen und Lift	✓	Teillösung
Empfang / Administrativer Bereich und Proshop im UG	✓	Wenig Fläche zur Verfügung
Optimierung der UG Flächen, damit ein maximum von Caddies im Haupthaus untergebracht werden können	✓	✓
Räumlichkeiten der Gastronomie den heutigen Auflagen angepasst (Kühlräume, Sanitäre- und Umziehräume für Personal, Lagerraum usw.)	✓	✓
Erstellen eines "Clubraumes" zum Verweilen, Kartenspiele usw..	✓	nein / aktueller Zustand
Grosser Restaurantsaal für grosse Manifestationen, welcher unterteilt werden kann für kleinere Treffen	✓	nein / aktuelle Situation
Sanitäre Anlagen im EG	✓	✓
Anpassung der Küche mit Integration eines Büros	✓	nein / nicht umsetzbar
Moderne und leicht zu unterhaltende Umziehräume im OG	✓	im bestehenden Rahmen
Beeindruckender Empfangsbereich / Entrée	✓	Nein
Vergrosserung der heutigen Poolterrasse	✓	✓
Wertsteigerung der grossen Terrasse mit einem Aussenküchenbereich	✓	Nein aber mit Wintergarten möglich
Direkter Zugang von aussen in den Umziehbereich (zu diskutieren). Sofern Pool am neuen Standort, direkter Zugang	✓	✓
Pool (sofern Bedürfnis noch vorhanden)	Möglichkeit etwas schönes, grosses, attraktives zu erstellen	Komplettrestaurierung am bestehenden Standort

Masterplan – Projekt Clubhaus

nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert



Schlussfolgerung

Ein neues Projekt ermöglicht alle gesetzten Ziele zu erreichen.

Die Sanierung ermöglicht, einen Teil der gesetzten Ziele zu erreichen, bietet jedoch keine Flexibilität oder Reserve für die Zukunft und kann vor allem nicht das Qualitäts- und Komfortniveau eines Neubaus erreichen.

Es muss uns bewusst sein, dass die Investitionen für einen Zeithorizont von 20-30 Jahren reichen sollen!

Kosten

Total : 6,8 Mio CHF Projekt Neu

Total : ca. 5 Mio CHF Projekt Renovation

- Die Sanierung wird auf 5 Millionen geschätzt
- Der Neubau wird auf der Grundlage der bisher vorgelegten Skizzen auf 6,8 Millionen geschätzt. Um die von den Clubmitgliedern erwartete architektonische Qualität zu gewährleisten, schlagen wir vor, das Budget auf 7,5 Millionen zu erhöhen, damit die Architekten mehr Spielraum haben.

Zeitraumen

Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich über einen Zeitraum von 7 Monaten realisiert.

Die Arbeiten für das geplante teilweise neue Projekt könnten dank Holzbau und umfangreicher Vorfabrikation kann im Zeitraum von 6 Monaten umgesetzt werden. bei einer komplexeren Architektur verlängert es den Zeithorizont entsprechend

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Wasser			■						
CLUBHAUS				■					
DR & Platz					■				
Werkhof								■	
Infrastruktur					■				
Golfacademy									■
TOTAL (Mio)		1	6,8 / 7,5	1,3	0,7			1,6	1

1. Phase : 10,5 Mio CHF

Masterplan – Projekt Clubhaus

nachhaltig – zukunftsorientiert - zielorientiert



Weiteres Vorgehen

- Entscheidung der Clubversammlung über die gewählte Option
 - **Im Falle des Neubaus : Ausschreibung eines zweistufigen Architekturwettbewerbs mit einem Zielbudget von 7,5 Mio CHF auf Basis eines detaillierten Raumprogrammes.** • Präsentation vor einer qualifizierten Jury
 - Präsentation vor den Mitgliedern
 - Baugenehmigungsverfahren
 - Realisierung Oktober 2023

Empfehlung des Vorstandes:

Wir empfehlen die Variante Neu- Ausbau, da diese die besten Möglichkeiten bietet und uns ermöglicht, mittelfristig ein modernes, dynamischen und attraktiven Markenzeichen zu präsentieren.