



**Gemeinde  
EMMEN**

*Gemeinderat*

## ***51/10 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat***



***betreffend***

***werterhaltenden Investitionen 2011;***

***Sanierung Turnhallentrakt der Schulanlage Rüeggisingen;***

***Bruttokredit CHF 1'410'000.--***

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

Im Jahr 2005 wurde durch die Rohrer Engineering AG ein umfassendes Immobilien-Portfolio aller Bauten der Einwohnergemeinde Emmen mit dem Ziel einer strategischen Unterhaltsplanung erstellt.

Der Rohrer-Bericht ergab einen Gesamtwert aller Liegenschaften von rund 100 Millionen Franken. Bei einer durchschnittlichen Lebenserwartung der einzelnen Bauteile von 25 Jahren erfordert dies somit eine jährliche Investition von rund 4 Millionen Franken, um den Wert der Liegenschaften langfristig sichern zu können.

Anhand dieses aufgezeigten jährlichen werterhaltenden Investitionsvolumens wurde die Direktion Bau und Umwelt (Abteilung Hochbau) durch die Direktion Finanzen und Personelles (Abteilung Immobilienbewirtschaftung) beauftragt, eine objektbezogene langfristige Strategie auszuarbeiten.

Aufgrund des baulichen, ökologischen und betrieblichen Zustands der gemeindeeigenen Objekte wurde ein nach Dringlichkeit orientiertes Mehrjahresprogramm für die Sanierungen und Erneuerungen erstellt. Für das Jahr 2011 sind in diesem Mehrjahresprogramm folgende vier Objekte für die erforderlichen werterhaltenden Investitionen vorgesehen:

1) Turnhallen- und Kindergartentrakt der Schulanlage Krauer

### **2) Turnhallentrakt der Schulanlage Rüeggisingen**

3) Kindergartentrakt der Schulanlage Riffig

4) Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli

Jede Anlage ist in einem separaten Bericht und Antrag formuliert. Dieser Bericht und Antrag beinhaltet ausschliesslich die **Sanierung Turnhallentrakt der Schulanlage Rüeggisingen**.

## **2 Sanierungsprojekt**

Die aus dem Jahre 1972/73 stammende Turnhalle Rüeggisingen bedarf nach fast 40 Jahren einer umfassenden Sanierung. Gebäudehülle und Fenster entsprechen nicht mehr den heutigen wärmetechnischen Anforderungen. Es wird Wert darauf gelegt, dass (wo es kostenmässig vernünftig ist) sämtliche Einzelbauteile die Anforderungen des MINERGIE-Standards erfüllen. Sämtliche Installationen sind veraltet und sehr störungsanfällig. Die jährlich steigenden Unterhaltskosten sind unverhältnismässig. Sanitärleitungen, elektrische Installationen und auch die Lüftungsanlage müssen dringend erneuert werden. Die Nasszellen müssen den heutigen Bedürfnissen entsprechend saniert werden. Darüber hinaus sind auch die inneren Oberflächen wie Bodenbeläge, Wände und Decken zwischenzeitlich abgeschrieben und müssen erneuert werden.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

### **Gebäudehülle**

Die bestehenden Fenster werden durch neue 3-fach isolierverglaste Holz-Metallfenster und die veralteten Kunststegplatten durch neue stabile Stahlfenster ersetzt. Die Aussenwände werden mit einer zusätzlichen 14cm starken Aussenwärmedämmung ergänzt, damit die heutigen Anforderungen bezüglich des Dämmwerts erfüllt werden.

### **Haustechnik**

Die elektrischen Installationen müssen komplett überholt werden. Das heisst: Neue Hauptverteilung, neue Verkabelung, neue Steckdosen und Schalter. Die Beleuchtung im Korridor und in den Garderoben wird ergänzt und angepasst.

Heizungsseitig werden die Heizkörper inkl. der sichtbaren Leitungen in den Garderoben und Nassräumen ersetzt.

Die Lüftungsanlage wird durch eine neue Anlage mit Wärmerückgewinnung ersetzt. Teilweise müssen auch die bestehenden Lüftungskanäle erneuert werden.

Die alten fast 40-jährigen Sanitären Anlagen müssen komplett erneuert werden.

### **Ausbau**

Sämtliche Geländer werden der heutigen Norm entsprechend angepasst oder erneuert. Die bestehenden Türen müssen neu gerichtet und mit neuen Beschlägen ausgestattet werden. WC-Trennwände werden ebenso wie die alten Linoleum-Bodenbeläge sowie die Plattenbeläge ersetzt. Die noch recht gut erhaltenen Kunststeinboden- und Treppenbeläge müssen nur örtlich ausgebessert werden.

Auch bei den bestehenden Garderoben genügt eine Auffrischung.

### 3 Kostenvoranschlag +- 10%

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF	Summe CHF
<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>		-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	-	
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>		<b>1'392'000</b>
21	Rohbau 1	94'000	
22	Rohbau 2	426'000	
23	Elektroanlagen	60'000	
24	HLKK-Anlagen	231'000	
25	Sanitäranlagen	151'000	
26	Transportanlagen	-	
27	Ausbau 1	32'000	
28	Ausbau 2	187'000	
29	Honorare	211'000	
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>		-
42	Gartenanlagen	-	
46	Kleinere Trassenbauten	-	
<b>5</b>	<b>BAUNE BENKOSTEN</b>		<b>13'000</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	3'000	
52	Vervielfältigungen	5'000	
53	Versicherungen	5'000	
<b>9</b>	<b>AUSSTATTUNG</b>		<b>5'000</b>
90	Möbel (Garderoben)	5'000	
94	Kleininventar	-	
<b>TOTAL</b>	<b>ANLAGEKOSTEN</b>		<b>1'410'000</b>

#### Diese Anlagekosten setzen sich wie folgt zusammen

Werterhaltende Massnahmen		1'210'000
Sanierung, Erneuerung	1'210'000	
Wertvermehrnde Massnahmen		200'000
Zusätzliche Dämmung (Vorschrift)	200'000	
Massnahmen für IF (Betrieblich)	-	

## **4 Ausführungstermine**

Die Hauptarbeiten in den Gebäuden werden in den Sommerferien 2011 vom 11. Juli bis 19. August 2011 ausgeführt. Für die äusseren Arbeiten und Vorbereitungsarbeiten ist mit zusätzlich je 2-3 Wochen vor und nach den Sommerferien zu rechnen.

## **5 Antrag**

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung des Projektes für die Sanierung Turnhallentrakt der Schulanlage Rüeggisingen.
2. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredites von CHF 1'410'000.-- (Preisstand Baukostenindex vom 01.08.2010).
3. Erteilung einer Vollmacht an den Gemeinderat zur Beschaffung der notwendigen Fremdmittel.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 17. November 2010

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident  
Dr. Thomas Willi

Gemeindeschreiber  
Patrick Vogel