



Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

14/15 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Sanierung und Aufstockung Personalhaus Zentrum Gersag;

Kredit CHF 2'080'000.00

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Das Personalhaus ist ein kleiner aber nicht unwesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzepts Zentrum Gersag. Das Gebäude schliesst den Aussenraum gegen Süden ab und bildet durch seine Präsenz mit den beiden Hauptgebäuden Verwaltung und Saalbau das Zentrum Gersag mit dem Gersagplatz. Der aus dem Jahre 1972 stammende Sichtbetonbau ist dringend sanierungsbedürftig. Bereits vor zwei Jahren musste das Dach notdürftig repariert werden. Die ebenfalls schon reparierte Sichtbetonfassade bröckelt bereits wieder ab. Die Fenster und die Haustechnik sind nach 43 Jahren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Grundsätzlich stellte sich die Frage, ob dieses Gebäude saniert oder zurückgebaut werden sollte.

Aus städtebaulichen Überlegungen kommt ein Rückbau nicht in Frage. Es lohnt sich auch, das Gebäude zu sanieren, da die tragende Bausubstanz noch intakt ist. Deswegen wurde beschlossen, das Gebäude zu sanieren. Im BAFIP 2015 wurde in der Investitionsplanung für die Gebäudesanierung ein Betrag von CHF 1'100'000.00 ausgewiesen.

Die ursprünglichen Personalzimmer werden durch die Credit Suisse Football Academy Emmen als Ausbildungszentrum des SFV (Schweizerischer Fussballverband) belegt und stehen in Folge deren Auflösung per Sommer 2015 neu zur Verfügung. Die beiden ehemaligen Hauswartwohnungen wurden schon längere Zeit nicht mehr als solche benutzt, sondern sind fremdvermietet.

Zwischenzeitlich wurde neben der eigentlichen Gebäudesanierung die künftige Nutzung überdacht. Dazu beigetragen haben die Auflösung des Fussballausbildungszentrums und der sich abzeichnende zusätzlich benötigte Raumbedarf der Verwaltung. Eine umfassende Analyse zeigt, dass dieses Gebäude sich sehr gut eignet, als erweiterter Verwaltungsbau genutzt zu werden. Gemäss Behindertengesetz müssen Verwaltungsgebäude behindertengerecht ausgestattet sein. Für die Gewährleistung der Rollstuhlgängigkeit ist der Einbau eines Aufzuges unausweichlich. Und dadurch wird die mögliche Aufstockung des Gebäudes auch wirtschaftlich interessant, wenn schon ein Lift eingebaut werden muss. Eine statische Überprüfung ergab, dass ein zusätzliches Geschoss ohne wesentliche statische Eingriffe realisierbar ist. Auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass mit einer Bruttorendite von 5,79% viel Raum für wenig Geld bereitgestellt werden kann. Aufgrund dieser Erkenntnisse und dem zwischenzeitlich erhärtetem Umstand, dass dringender Bedarf an zusätzlichen Büroräumlichkeiten besteht, beschloss der Gemeinderat an der Sitzung vom 22. April 2015 das Aufstockungsprojekt weiterzuverfolgen und dem Einwohnerrat zum Entscheid vorzulegen.

2 Sanierungs- und Aufstockungsprojekt

2.1 Sanierung

Grosser Teil des Sanierungsprojektes ist eine zusätzliche Wärmedämmung der Fassade sowie neue 3-fach verglaste Fenster, neue Storen und neue Eingangsfronten. Die eigentliche Dachsanierung wird mit der Aufstockung hinfällig. Dieser Budgetposten wird bei der Aufstockung für das neue Dach eingesetzt. Die sich jetzt im Erdgeschoss befindende Technik- und Werkstatträumlichkeiten werden neu in das Untergeschoss in die schon längere Zeit ungenutzten öffentlichen WC-Räume verlegt. Durch diese Massnahme kann das Erdgeschoss als zusammenhängende Bürofläche konzipiert werden.

Die Haustechnik, Elektro, Sanitär und Heizung, wird ausser einigen weiterverwendeten Heizkörpern komplett erneuert.

Sicherheitstechnisch werden alle Geländer und Brüstungen gemäss den heutigen Anforderungen ausgeführt.

Infolge der neu geplanten Belegung durch verwaltungsinterne Büroräumlichkeiten erfolgt der Einbau eines behindertengerechten Aufzugs.

Nebst Beendigung des Mietverhältnisses für das Ausbildungszentrum mit dem SFV wurden den beiden verbleibenden Mietern infolge der anstehenden Sanierung und dem neuen Nutzungskonzept des Gebäudes durch die Gemeinde Emmen die Kündigung ausgesprochen. Mit einem Mieter wird im Rahmen des pendenten, mietrechtlichen Verfahrens noch nach Lösungen gesucht.

Insgesamt ist für die geplante Gebäudehüllensanierung (Aussenwände, Fenster) mit einem Förderbeitrag von CHF 14'300.00 aus dem Gebäudeprogramm (Finanziert durch Bund und Kanton) zu rechnen.

Eine Photovoltaikanlage auf diesem gut geeigneten Gebäudedach kostet ca. CHF 50'000.00 und würde rund 10'000 kWh Strom pro Jahr produzieren. Die Anlage ist im Kostenvoranschlag nicht enthalten und wird wenn möglich über den „Energie- und Umweltfonds“ finanziert oder allenfalls mittels Contracting mit Dritten erstellt. Diesbezügliche Abklärungen sind im Gange.

2.2 Aufstockung

Das 2. Obergeschoss kann räumlich analog dem 1. Obergeschoss unterteilt oder auch offener gestaltet werden. Die Kosten für die Aufstockung wurden separat ermittelt und sind im detaillierten Kostenvoranschlag ausgewiesen. Diese betragen insgesamt CHF 750'000.00 und sind in den Gesamtkosten von CHF 2'080'000.00 enthalten.

3 Finanzierung

Im BAFIP 2015, welcher im November 2014 vom Einwohnerrat behandelt wurde, sind nur CHF 1'100'000.00 für die eigentliche Gebäudesanierung ohne Nutzungsänderungen bereitgestellt. Nicht enthalten sind die Kosten für neu dazukommenden Nutzungsänderungen zu Büroräumlichkeiten im Betrag von CHF 230'000.00 und die neu dazukommende Aufstockung im Betrag von CHF 750'000.00. Dies ergeben Zusatzkosten von CHF 980'000.00. Diese zusätzlichen Kosten entstanden in der Gesamtbetrachtung bezüglich Abdeckung dringender Bedürfnisse der Verwaltung, der Notwendigkeit sowie der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit (Kosten/Nutzen) in der Detailanalyse des Projektes zu Beginn des Jahres 2015 (siehe Einleitung).

4 Begründung der Aufstockung (Bau / Raumbedarf)

Die Notwendigkeit baulicher Massnahmen ist erstellt und dargelegt. Zweckmässig und auch finanziell zielführend wird nun die Sanierung und der Ausbau koordiniert. Zudem ist der Bedarf für weiteren Raum für Schule und Verwaltung ausgewiesen. Aktuell sind folgende Lösungsansätze vorhanden, welche nach der Kreditgenehmigung vertiefter verfolgt werden:

- EG: Büro oder Tagesstrukturen Schule Gersag
- 1.OG: Betreibungsamt
- 2.OG: Büro Verwaltung

Das Erdgeschoss (EG) könnte gemäss Planungen in Büros oder auch für Räume einer Tagesstruktur umfunktioniert werden. Somit würde der Bedarf für eine Tagesstruktur in der Schulanlage Gersag bereits erfüllt und es müssten nicht zusätzliche Räume auf der Schulanlage geschaffen werden, was aufgrund der aktuellen Situation mit den renovierten Gebäuden nicht ganz einfach ist. Diese Idee wird von der Direktion Schule und Kultur befürwortet. In der Langfristinvestitionsplanung 2016 ist die neue Tagesstruktur Schulhaus Gersag für das Jahr 2017 mit CHF 600'000.00 vorgesehen. Jedoch wurde diese Investition nicht priorisiert und wird somit voraussichtlich im Jahr 2017 nicht realisiert werden. Einen weiteren Vorteil für die Tagesstruktur im EG des Personalhauses brächte Folgendes: Der Spielplatz, welcher für das Angebot einer Tagesstruktur zwingend geschaffen werden müsste, könnte auch von den kleinen Besuchern vom Restaurant Gersag genützt werden, was einen Mehrwert für den Gastronomiebetrieb bedeutet.

Im 1. Obergeschoss (1. OG) würde das Betreibungsamt als externer Mieter einziehen. Durch diesen Umzug werden im EG des Verwaltungsgebäudes Gersag Büroräume frei, welche für den zusätzlich benötigten Raumbedarf der Verwaltung der Gemeinde zur Verfügung stehen. Diese Nutzung und somit auch die Umnutzung des Personalhauses in Büroräumlichkeiten wurden vom Gemeinderat am 11. März 2015 beschlossen.

Das zusätzliche Stockwerk (2. OG), welches durch die geplante Aufstockung, welcher der Gemeinderat am 22. April 2015 grundsätzlich zugestimmt hat, kann für zusätzliche Büroräumlichkeiten genutzt werden. Die somit entstehenden Arbeitsplätze (ca. 10 - 13 Arbeitsplätze, je nach Einteilung und Nutzung) könnten den sich abzeichnenden zusätzlich benötigten Raumbedarf der Verwaltung infolge des stetigen Wachstums der Gemeinde Emmen und der Bevölkerungszunahme genutzt werden. Allenfalls können die Büroflächen als Übergangsbüro während den bevorstehenden Sanierungsarbeiten und Neueinteilungen der Büroräume im bestehenden Verwaltungsgebäude genutzt werden. Somit wären Arbeitsplätze vorhanden, damit bei einer Sanierung jeweils ein halbes Stockwerk ausgegliedert und die Arbeiten störungsfrei ausgeführt werden könnten. Eine weitere Option ist die Auflösung von einzelnen Aussenstandorten. Zum Beispiel an der Hochdorferstrasse 1 (Jugend- und Familienberatung), der Gerliswilstrasse 64 (Jugendbüro) oder im Gersag-Park (KESB oder AHV-Zweigstelle). Somit könnten externe Mietkosten eingespart werden. Das 2. OG könnte bei Bedarf auch extern vermietet werden, wie das 1. OG an das Betreibungsamt und somit zusätzliche Einnahmen generiert werden.

5 Kostenvoranschlag

+- 10% (inkl. 8% MwSt)

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF	Summe CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN		172'300
10	Bestandesaufnahmen	42'500	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	89'300	
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitun	18'300	
19	Honorare	22'200	
2	GEBÄUDE		1'699'100
21	Rohbau 1	194'600	
22	Rohbau 2	374'600	
23	Elektroanlagen	264'200	
24	HLKK-Anlagen	74'400	
25	Sanitäranlagen	114'500	
26	Transportanlagen	56'400	
27	Ausbau 1	166'500	
28	Ausbau 2	171'100	
29	Honorare	282'800	
4	UMGEBUNG		45'400
42	Gartenanlagen	23'800	
46	Strassen und Plätze	15'700	
49	Honorare	5'900	
5	BAUNEKENKOSTEN		101'600
51	Bewilligungen, Gebühren	36'600	
52	Vervielfältigungen	10'600	
53	Versicherungen	6'500	
55	Bauherrenleistungen	47'900	
9	AUSSTATTUNG		61'600
90	Möbel (Garderoben)	10'000	
91	Beleuchtungskörper	47'300	
99	Honorare	4'300	
TOTAL	ANLAGEKOSTEN		2'080'000
Diese Investition wird wie folgt finanziert			2'080'000
	Rechnung 2015	2'080'000	
Rückerstattung "Gebäudeprogramm"			-14'300
	Aussenwände	-10'600	
	Fenster	-3'700	

6 Ausführungstermine

Die Sanierung und Aufstockung vom Personalhaus erfolgt ab September 2015 und ist per Ende Mai 2016 abgeschlossen. Bezugstermin der neuen Büroräumlichkeiten ist der 1. Juni 2016.

7 Antrag

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

1. Genehmigung des Projekts für die Sanierung und Aufstockung Personalhaus Zentrum Gersag.
2. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredits von CHF 2'080'000.00 (Kostenstand 1.10.2014 des schweizerischen Baupreisindex, Zentralschweiz für Renovationen von Bürogebäude. 101.00 Punkte, Basis 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, 3. Juni 2015

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident
Rolf Born

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilagen:

- Kostenschätzung detailliert nach BKP +/- 10% vom 19. Mai 2015
- Plandossier Vorprojekt (schwarz = bestehend, gelb = Abbruch, rot = neu) vom 20. Mai 2015
- Wirtschaftlichkeitsnachweis der Aufstockung vom 19. Mai 2015