



**Gemeinde  
EMMEN**

*Gemeinderat*

***38/14 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat***



*betreffend*

*Sanierung und Erweiterung Schulhaustrakt Schulanlage Hübeli*

*Bruttokredit CHF 5'571'000.00*

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

Das Schulhaus mit Baujahr 1967 genügt den heutigen Anforderungen schon länger nicht mehr. Die längst fällige Sanierung wurde in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen immer wieder verschoben. Unter anderem auch aufgrund der Bautätigkeiten in nächster Umgebung (Überbauung Hübeli) wurde das Sanierungsprojekt hinausgeschoben, bis genauere Erkenntnisse bezüglich des benötigten Schulraums vorlagen und allenfalls auch eine Erweiterung notwendig wird.

Aus dem nun vorliegenden Planungsbericht Schulraumplanung 2014 (Botschaft 15/14) geht hervor, dass das Schulhaus Hübeli künftig mit einer 2½ Klassenbelegung geführt wird. Diese Erkenntnis zeigt, dass eine Erweiterung notwendig ist. Jedoch kann der zusätzlich benötigte Raumbedarf durch einen relativ bescheidenen Anbau an das bestehende Schulhaus bereitgestellt werden.

Eine ursprüngliche Kostenschätzung für eine Gesamtsanierung der Schulanlage Hübeli belief sich auf CHF 7.5 Mio. Der Entscheid mit dem Stabilisierungsprogramm 2012 (Botschaft 21/12) und der darauf beruhenden Langfristigen Investitionsplanung 2015 (Botschaft 18/14) hatte zur Folge, dass die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel für die Sanierung der Schulanlage Hübeli auf CHF 4.5 Mio. reduziert werden mussten.

Gestützt auf die Erkenntnisse aus dem Schulraumplanungsbericht und den finanziellen Vorgaben aus dem Stabilisierungsprogramm erfolgte der Entscheid, auf die Sanierung der Turnhalle und des Kindergarten/Hauswarttraktes vorerst zu verzichten. Diese ebenfalls dringenden Sanierungen müssen jedoch in absehbarer Zeit (5-10 Jahre) erfolgen und in der künftigen Investitionsplanung unbedingt berücksichtigt werden.

Das nun vorliegende Projekt kann nicht weiter gesplittet werden, da bei der benötigten Erweiterung des Schulhaustraktes gesetzlich auch eine energetische und sicherheitsrelevante Sanierung des bestehenden Schulhaustraktes verlangt wird. Grundsätzlich wäre, um den gemäss der Langfristigen Investitionsplanung 2015 vorgesehenen Betrag von CHF 4.5 Mio. nicht zu überschreiten, eine Sanierung des bestehenden Schulhaustraktes inklusive einer Fluchttreppe und eines behindertengerechten Aufzuges ohne die geplante Erweiterung möglich. Dies macht jedoch aufgrund des dann nach wie vor fehlenden Schulraums keinen Sinn.

Die Direktion Bau und Umwelt hat in Zusammenarbeit mit der Direktion Finanzen und Personelles, der Direktion Schule und Kultur und externen Planern unter Berücksichtigung der einleitend aufgeführten Rahmenbedingungen ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet. Dieses Projekt wurde innerhalb einer Baukommission behandelt und verabschiedet. Die nun vorliegende detaillierte Ausarbeitung des Projektes ergeben veranschlagte Kosten von CHF 5.571 Mio.

## 2 Sanierungs- und Erweiterungsprojekt

### 2.1 Sanierung

Hauptteil der Sanierung ist eine zusätzliche Wärmedämmung der Fassade sowie neue 3-fach verglaste Fenster, neue Storen und neue Eingangsfronten. Das Dach wurde infolge früherer Undichtheit bereits vor 10 Jahren erneuert und ist gemäss Rohrerbericht (Bericht „Zustand und Investitionsbedarf“ vom 28. Mai 2014) erst wieder im Jahr 2027 fällig. Auch musste vor 2 Jahren die alte, nicht mehr funktionierende Gasheizung durch eine neue ersetzt werden. Eine Instandsetzung dieser Heizung wird ca. im Jahr 2031 ein Thema. Eine Heizung mit erneuerbarer Energie wird zu diesem Zeitpunkt geprüft.

Haustechnisch werden die sanitären Anlagen und die elektrische Installationen erneuert. Ein heutzutage obligatorisches, behindertengerechtes WC wird im Erdgeschoss eingebaut. Heizungstechnisch werden die Verteilleitungen wo nötig ausgewechselt, die Rohre neu gedämmt und die Radiatoren aufgefrischt. Aus Spargründen werden im Innenausbau nur die dringendsten Erneuerungen ausgeführt. Von Fall zu Fall muss entschieden werden, ob ein Element erneuert, aufgefrischt oder für die nächsten Jahre so belassen werden kann. Für den unaufschiebbaren Teilersatz des Innenausbaus (z.B. Wandschränke) sind 20% im Kostenvoranschlag eingerechnet.

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

Das Lehrerzimmer wird vom Hauswarttrakt in den Anbau vom Schulhaustrakt verlegt. Der im Hauswarttrakt freiwerdende Raum wird neu für die familienergänzenden Tagesstrukturen benutzt.

Die bestehende Aula im 1. Untergeschoss wird neu gedämmt und erfährt die längst überfällige Auffrischung. Ausserdem werden von den Korridoren kleine Räume abgetrennt, um von den Schulzimmern direkt zugängliche Gruppenräume zu erhalten. Diese kostengünstige Lösung wird seitens der Schule auf Grund des enormen Kostendrucks akzeptiert.

#### Fördergeld von „Das Gebäudeprogramm“

Insgesamt ist für die geplante Gebäudehüllensanierung (Aussenwände, Fenster und Decke über 2. UG) mit einem **Förderbeitrag von ca. CHF 58'000.00** aus dem Gebäudeprogramm (Finanziert durch Bund und Kanton) zu rechnen.

#### Photovoltaikanlage

Eine Photovoltaikanlage, auf diesem dazu gut geeigneten Gebäudedach, kostet ca. CHF 150'000.00 und würde rund 30'000 kWh Strom pro Jahr produzieren. Diese Anlage ist in den errechneten Kosten nicht enthalten und wird wenn möglich über den „Energie- und Umweltfonds“ finanziert oder allenfalls mittels Contracting erstellt. Diesbezügliche Abklärungen sind am Laufen.

## **2.2 Erweiterung**

Der Anbau ist als angegliederter Kubus an den bestehenden Schulhaustrakt geplant. Es wird bewusst darauf verzichtet, diesen relativ kleinen Ergänzungsbau in irgendeiner Form hervorzuheben, sondern er soll mit dem Altbau zusammen eine Einheit bilden. Der durch intensive Überarbeitungen auf das absolute Minimum reduzierte Anbau beinhaltet folgende Räumlichkeiten:

- UG: Lehrerzimmer und Aufenthaltsbereich mit Kochgelegenheit
- EG: Ein Klassenzimmer und ein Gruppenraum
- 1. und 2. OG: je zwei Halbklassenzimmer, die zu einem Klassenzimmer zusammengelegt werden können und je ein Gruppenraum.

Im Weiteren sind im Anbau noch ein rollstuhlgängiger Aufzug vom 1. UG bis ins 2. OG und der geforderte Fluchtweg über eine Aussentreppe vorgesehen.

### 3 Kostenvoranschlag

+/- 10% (inkl. 8% MwSt)

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF	Summe CHF
<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>		<b>160'000</b>
10	Bestandesaufnahmen	19'000	
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	55'000	
12	Sicherungen, Provisorien	5'000	
15	Anpassungen an best. Erschliessungsleitun	58'000	
17	Spezielle Foundationen	18'000	
19	Honorare	5'000	
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>		<b>5'092'000</b>
20	Baugrube	50'000	
21	Rohbau 1	457'000	
22	Rohbau 2	1'313'000	
23	Elektroanlagen	688'000	
24	HLKK-Anlagen	135'000	
25	Sanitäranlagen	238'000	
26	Transportanlagen	57'000	
27	Ausbau 1	551'000	
28	Ausbau 2	594'000	
29	Honorare	1'009'000	
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>		<b>40'000</b>
42	Gartenanlagen	40'000	
<b>5</b>	<b>BAUNEKENKOSTEN</b>		<b>219'000</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	72'000	
52	Vervielfältigungen	30'000	
53	Versicherungen	12'000	
55	Bauherrenleistungen	100'000	
56	Übrige Baunebenkosten	5'000	
<b>9</b>	<b>AUSSTATTUNG</b>		<b>60'000</b>
90	Möbel (Garderoben)	60'000	
<b>TOTAL</b>	<b>ANLAGEKOSTEN</b>		<b>5'571'000</b>

#### Diese Investition wird wie folgt finanziert

**5'571'000**

Rechnung 2014	150'000
Rechnung 2015	5'421'000

#### Rückerstattung "Gebäudeprogramm"

**-58'000**

Aussenwände	-35'000
Fenster	-15'000
Decke über UG	-8'000

## **4 Ausführungstermine**

Die Sanierungsarbeiten sind grösstenteils in den Sommerferien 2015 geplant. Die Erweiterung wird baulich klar vom Schulbetrieb abgetrennt und soll spätestens per Anfang Schuljahr 2016/17 bezugsbereit sein.

## **5 Antrag**

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

1. Genehmigung des Projekts für die Sanierung und Erweiterung Schulhaustrakt der Schulanlage Hübeli.
2. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredits von CHF 5'571'000.00 (Preisstand Baukostenindex vom 01.08.2014).
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, 19. November 2014

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident  
Rolf Born

Gemeindeschreiber  
Patrick Vogel

Beilage:

- Dokumentation mit Baubeschrieb, detailliertem Kostenvoranschlag und farbigen Planbeilagen (schwarz = bestehend, gelb = Abbruch, rot = neu)