



## *35/11 Bericht und Antrag*



*betreffend*

*Abrechnung für den Projektionskredit der Sanierung und Erweiterung  
Schulanlage Gersag*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## 1 Einleitung

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 7. Juli 2009 dem Projektierungskredit von Fr. 1'280'000.-- für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Gersag zugestimmt.

Zu Beginn der Projektierung wurde ein 2-stufiger Projektwettbewerb durchgeführt, welcher im Dezember 2009 abgeschlossen wurde. Der anonyme Projektwettbewerb sollte Lösungsmöglichkeiten zur Sanierung und Erweiterung der Trakte C und D und - optional - zum Neubau einer Dreifachturnhalle aufzeigen. Dabei war es dem Gemeinderat wichtig, dass die bestehenden Gebäudekomplexe nach der Sanierung mit Neu- und Anbauten eine architektonisch ansprechende Einheit bilden. Nach einer Präselektion wurden durch die Jury acht Architekturteams qualifiziert und in Konkurrenz mit der gleichen Aufgabenstellung betraut.

Die Jury, bestehend aus 11 Personen aus den Bereichen Architektur, Schule, Bau und Politik, hat nach eingehender Prüfung aller Vorschläge das Projekt «Das fliegende Klassenzimmer» des Büro Konstrukt AG (Luzern) als Bestvariante zum Wettbewerbssieger erkoren. «Das fliegende Klassenzimmer» überzeugt mit einer klaren städtebaulichen Aussage, einem angemessenen Umgang mit den bestehenden Bauten und einem überzeugenden neuen Primarschultrakt, welcher eine klare räumliche Abgrenzung von Primar- und Sekundarschule ermöglicht. Nach dem Entscheid des Gemeinderates, das siegreiche Projekt aus dem Wettbewerb weiterzuverfolgen, wurde das Büro Konstrukt mit der Weiterbearbeitung des Projekts beauftragt. Damit änderte sich auch der Projektierungsumfang hinsichtlich des Bauvolumens, nämlich mit dem Bau einer separaten Dreifachturnhalle und eines neuen Primarschulhauses. In der Folge ist eine direkte Vergleichbarkeit der ursprünglichen Planungsbereiche/Projektkosten mit der Schlussabrechnung nur noch bedingt möglich.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde umgehend mit der Projektierung begonnen und diese in Zusammenarbeit mit verschiedenen Planern ausgearbeitet.

Folgende Planungsbüros waren in dieser Projektphase involviert:

Los 1: Trakte C und D, Neubau Schulhaus und Turnhalle

Los 2: Trakte A, B und E, Hauswarthaus

<u>Planer</u>	<u>Planerleistung</u>	<u>Los</u>
Jules Häfliger, Luzern	Elektroplanung	1
Büro Konstrukt AG, Luzern	Architektur	1
Ewp AG, Luzern	Bauingenieur	1
Appert Zwahlen GmbH, Cham	Landschaftsarchitektur	1
Keller + Lorenz AG, Luzern	Geologie und Geotechnik	1
Büro für Bauökonomie AG, Luzern	Kostenvoranschlag	1 und 2
Wirthensohn AG, Luzern	Heizung, Lüftung Klima	1 und 2

Josef Ottiger + Partner AG, Emmenbrücke	Sanitärplanung	1 und 2
Martinelli + Menti AG, Meggen	Bauphysik und Bautechnologie	1 und 2
AK Bautreuhand, Luzern	Projektleitung, Bauherrenvertretung	1 und 2
Nosetti Piero, Emmenbrücke	Architektur	2
BlessHess AG, Luzern	Bauingenieur	2
B+S Elektro Engineering AG, Emmenbrücke	Elektroplaner	2

Zwischenzeitlich genehmigte der Einwohnerrat dem Bericht und Antrag betreffend der Sanierung und Erweiterung Schulanlage Gersag mit einem Baukredit Fr. 32'380'000.--. Die Bürgerschaft hat dem Baukredit an der Volksabstimmung vom 28. November 2010 ebenfalls mit einem Verhältnis von 6'118 zu 2'220 zugestimmt.

## 2 Preisvergleich zwischen Botschaft und Bauabrechnung

### 2.1 Projektierungskosten / Wettbewerbsverfahren gemäss Bericht und Antrag

Planungsbereich	Fr. (inkl. MwSt)
Projektwettbewerb mit Präselektion Trakte C + D, Dreifachturnhalle	240'000.--
Honorarsubmission auf Einladung unter Fachingenieuren und Architekten	15'000.--
Architektenleistung / Kostenplanung Trakte A, B, E, PL	168'000.--
Architektenleistung / Kostenplanung Trakte C und D mit Anbau	266'000.--
Architektenleistung / Kostenplanung Dreifachturnhalle	168'000.--
Bauingenieurleistung für alle Trakte	90'000.--
Elektroplaner	79'000.--
HLK-Planer	65'000.--
Sanitärplaner	37'000.--
Bauphysiker / Akustiker	24'000.--
Geologe für Baugrunduntersuchung	30'000.--
Nebenkosten für Digitalisierung der Pläne, Photos, Modell, Helios, Dokumentationen, etc.	78'000.--
Reserve	20'000.--
<b>Total Projektierungskosten bis Bericht und Antrag an Einwohnerrat</b>	<b>1'280'000.--</b>

## 2.2 Schlussrechnung Projektierungskosten / Wettbewerbsverfahren

Planungsbereich	Fr.
Wettbewerbsverfahren	205'069.60
Arch.-Honorar Trakte C, D, Neubauten (Arch.-Büro Konstrukt)	381'219.10
Arch.-Honorar Trakte A, B, HW, E (Arch.-Büro Nosetti)	94'265.10
Arch.-Honorar für Machbarkeitsstudie (Arch.-Büro Jäger, Egli)	1'148.65
Visualisierung (Arch.-Büro Konstrukt)	1'807.70
Kostenvoranschlag (Büro für Bauökonomie)	75'320.50
Bauherrenvertretung (AK Bautreuhand)	195'772.50
HLK-Ingenieur (Wirthensohn)	106'321.70
Sanitär Trakte C, D, Primarschulhaus und Dreifachturnhalle (Ottiger)	39'179.30
El.-Ing. Trakte C, D, Primarschulhaus und Dreifachturnhalle (Häfliger)	25'246.40
Bauing. Trakte C, D, Primarschulhaus und Dreifachturnhalle (EWP Ingenieure)	85'481.10
Elektroplanung Trakte A, B, HW, E (B&S)	22'000.00
Bauphysik, Akustik (Martinelli+Menti AG)	13'342.50
Digitalisierung (Arch.-Büro Müller+Pfister)	9'967.05
Landschaftsarchitektur (Appert, Zwahlen)	25'350.55
Geologe (Keller, Lorenz)	11'104.80
Photovoltaik, Machbarkeitsstudie, Thermographie (div.)	5'745.80
Nebenkosten wie Kopien, Abstimmungsbroschüre, CAD-Arbeiten, Publikationen, digitale Datenlieferungen, Planbox etc.	17'316.35
Sitzungsgelder	2'576.00
<b>Total</b>	<b>1'318'234.70</b>

## 2.3 Vergleich Kredit - Abrechnung

Ein direkter Vergleich der einzelnen Planungskosten ist kaum möglich, da diverse Planungshonorare auf mehrere Auftragsnehmer aufgeteilt wurden. So sind z.B. bei den Architekturhonoraren Aufwendungen des Büros für Bauökonomie AG Luzern für die Kostenermittlung, der AK Bautreuhand AG für die Gesamtprojektleitung und des Büro Konstrukt AG für Architekturleistungen enthalten. Ein Aufteilen der Honorarleistungen gemäss Kostenvoranschlag ist im vorliegenden Fall nicht zweckmässig. Es wird deshalb darauf verzichtet und die Schlussrechnung der Projektierungskosten / Wettbewerbsverfahren nach Planungserbringer aufgelistet.

### Kostenvergleich:

<b>Projektierungskredit gemäss Bericht und Antrag vom 7.7.2009</b>	<b>Fr. 1'280'000.00</b>
<b>Abrechnungssumme Projektierung</b>	<b>Fr. 1'318'234.70</b>
<b>Differenz (Mehrkosten)</b>	<b>Fr. 38'234.70</b>

Begründung der Mehrkosten:

Die insgesamt Fr. 38'234.70 Mehrkosten sind wie folgt begründet:

- Die Honorarkosten basierten auf einer wesentlich kleineren Bausumme (gemäss Bericht und Antrag 19/09 Planungsbericht 2 Fr. 26'300'000.--. Die höhere Bausumme (Fr. 32'380'000.--) beansprucht auch höhere Honorarsummen.
- Durch den krankheitsbedingten Ausfall des Leiters des Departements Bau und Umwelt mussten Aufgaben an Dritte, insbesondere an das Büro AK Bautreuhand AG, vergeben werden.

### 3 Antrag

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

Genehmigung der vorliegenden Abrechnung des Projektierungskredits für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Gersag.

Emmenbrücke, 1. Juni 2011

Für den Gemeinderat:

Dr. Thomas Willi  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber