



**Gemeinde
EMMEN**

Gemeinderat

53/10 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

werterhaltenden Investitionen 2011;

Sanierung Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli;

Bruttokredit CHF 1'290'000.--

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

Dieser Bericht und Antrag betrifft ausschliesslich die Sanierung des Kindergartentraktes der Schulanlage Meierhöfli.

2 Sanierungsprojekt

Der Kindergartentrakt der Schulanlage stammt aus dem Jahre 1973. Ausser einer Dach- und Sichtbetonsanierung im Jahre 2002 sind seit dem Erstellungsjahr keine grösseren Investitionen erfolgt. Dementsprechend ist auch ein grösserer Nachholbedarf vorhanden. Es wird Wert darauf gelegt, dass (wo es kostenmässig vernünftig ist) sämtliche Einzelbauteile die Anforderungen des MINERGIE-Standards erfüllen. Baulich wie betrieblich entspricht der Kindergartentrakt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Bei den grossen Klassenzimmern kann ohne allzu grosse Investitionen mit einer gut nutzbaren Schrankwand je ein Gruppenraum abgetrennt werden, was für die heutige Unterrichtsform notwendig ist.

Voraussichtlich findet im Mai 2011 die kantonale Volksabstimmung über die Revision des Volksschulbildungsgesetzes statt. Dort gelangen die Varianten des freiwilligen zweiten Kindergartenjahres und/oder der Basisstufe zur Abstimmung. Die gemäss diesem Bericht und Antrag sanierten Unterrichtsräume können sowohl für Kindergartenunterricht als auch für Basisstufenunterricht genutzt werden.

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

Gebäudehülle

Fenster und Aussentüren werden durch neue 3-fach Isolierverglaste mit einem heutzutage geforderten U-Wert von 0,7 W/m²K ersetzt. Ebenso werden die alten Lamellenstoren ausgewechselt.

Die Fassade wird zudem wertvermehrend, den neusten Vorschriften entsprechend, zusätzlich mit einer Aussenwärmedämmung versehen. Zusammen mit dem im Jahre 2002 sanierten Dach ergibt sich somit eine komplett den heutigen Anforderungen entsprechende Gebäudehülle.

Haustechnik

Die Elektroinstallationen werden dem heutigen Sicherheitsstandard entsprechend saniert und die Beleuchtung den heutigen Bedürfnissen angepasst.

Alte Heizkörper und Heizventile werden ersetzt und die Heizgruppen müssen neu programmiert werden.

In den Toilettenräumen wird eine neue Lüftungsanlage installiert.

Sanitärseitig werden sämtliche Apparate, Mischer und Garnituren erneuert. Räumässig werden die Anlagen optimiert und erfahren eine neue zeitgemässe Einteilung.

Ausbau

Böden, Wände und Decken müssen nach 37 Jahren ersetzt bzw. saniert werden. WC-Trennwände und sämtliche Schreinerarbeiten sind ebenfalls abgeschrieben und bedürfen einer Erneuerung. Die Geländer müssen der neuen SIA-Norm 358 entsprechend abgeändert oder ersetzt werden.

Umgebung

Die Umgebungsarbeiten beschränken sich auf das Instandstellen der durch die Sanierung in Mitleidenschaft gezogenen Bereiche und den Ersatz der Einfriedung.

3 Kostenvoranschlag +- 10%

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF	Summe CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN		-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	-	
2	GEBÄUDE		1'174'000
21	Rohbau 1	90'000	
22	Rohbau 2	410'000	
23	Elektroanlagen	86'000	
24	HLKK-Anlagen	46'000	
25	Sanitäranlagen	27'000	
26	Transportanlagen	-	
27	Ausbau 1	136'000	
28	Ausbau 2	233'000	
29	Honorare	146'000	
4	UMGEBUNG		33'000
42	Gartenanlagen	19'000	
46	Kleinere Trassenbauten	14'000	
5	BAUNE BENKOSTEN		13'000
51	Bewilligungen, Gebühren	3'000	
52	Vervielfältigungen	5'000	
53	Versicherungen	5'000	
9	AUSSTATTUNG		70'000
90	Möbel (Garderoben)	70'000	
94	Kleininventar	-	
TOTAL	ANLAGEKOSTEN		1'290'000

Diese Anlagekosten setzen sich wie folgt zusammen

Werterhaltende Massnahmen		1'010'000
Sanierung, Erneuerung	1'010'000	
Wertvermehrnde Massnahmen		280'000
Zusätzliche Dämmung (Vorschrift)	200'000	
Massnahmen für IF (Betrieblich)	80'000	

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 Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli.
2. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredites von CHF 1'290'000.-- (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

Beilagen:

- Dokumentation mit Baubeschrieb, detailliertem Kostenvoranschlag und Planbeilagen