

51/22 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand; Kredit CHF 1'500'000.00

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Der Einwohnerrat genehmigte an seiner Sitzung vom 4. Juli 2017 mit Bericht und Antrag 25/17 betreffend «Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand» den globalen Bruttokredit (Sonderkredit) von CHF 1'500'000.00 inklusive Mehrwertsteuer mit 26 zu 12 Stimmen. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung am 4. März 2018 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen dem Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand mit 4'299 Ja zu 3'373 Nein ebenfalls zugestimmt.

Die Kosten für den Rückbau der Gebäude auf der Herdschwand werden von der Gemeinde Emmen vorfinanziert. Mit der definitiven Veräusserung der Liegenschaft Herdschwand, die sich durch die Teiländerung des Zonenplans und die Genehmigung des Bebauungsplans «Neuschwand» ergeben, werden die Investitionskosten für den Rückbau dem Projektentwickler (Losinger Marazzi AG) in Rechnung gestellt, da dies eine Vorleistung der Gemeinde Emmen für das Projekt «Neuschwand» darstellt. Der Rückbau der Gebäude auf der Herdschwand sollte zügig erfolgen.

In der Gebäudesubstanz ist Asbest und beim Kugelfang der ehemaligen Schiessanlage Blei im Boden vorhanden. Gemäss Art. 20 des Vorvertrags zum Abschluss eines Hauptvertrages vom 17. November 2014 obliegt die Sanierungspflicht für Asbest- und Bleirückstände (Altlasten) der Gemeinde als Grundeigentümerin.

Der Rückbau sollte in drei Phasen vom August 2018 bis Februar 2019 erfolgen. Phase eins beinhaltet die Vorbereitungsarbeiten (Einzäunen, Rodungen, Gerüst, Demontagen). In Phase zwei erfolgt die Asbestsanierung der Gebäude (innen und aussen); in Phase drei findet der eigentliche Rückbau statt (bis Oberkante Decke der Untergeschosse).

Aufgrund einer Submissionsbeschwerde zur Vergabe der Rückbauarbeiten, welcher mit Urteil vom 6. November 2018 vom Kantonsgericht stattgegeben wurde, konnte der vorgesehene Rückbau Phase drei nicht durchgeführt werden. Das Kantonsgericht rügte in seiner Urteilsbegründung die Anwendung der Ausschreibungskriterien. Ausschlaggebender Punkt war dabei die Nichteinhaltung des obligatorischen Besichtigungstermins vom 19. Juli 2018. Bei diesem Besichtigungstermin waren nur zwei der vier an der Ausschreibung teilnehmenden Parteien anwesend. Der Gemeinderat hat in der Folge das Ausschreibungsverfahren am 13. Februar 2019 provisorisch abgebrochen. Gegen den provisorischen Abbruch des Submissionsverfahrens wurde eine Beschwerde eingereicht. Mit Urteil vom 20. August 2019 wies das Kantonsgericht die Beschwerde ab. Des Weiteren wurde auch gegen den Beschluss des Einwohnerrates und der Volksabstimmung zum Bebauungsplan Neuschwand opponiert. Mit Urteil des Bundesgerichts vom 22. Januar 2022 ist dieses Verfahren entschieden und der Bebauungsplan in Rechtskraft erwachsen. Diese diversen politischen und rechtlichen Verfahren führten zu mehrjähriger Verzögerung.

Nicht betroffen von der Verzögerung war die Altlastensanierung. Die Altlastensanierung ist wie eingangs erläutert nicht Bestandteil des Abbruchs/Rückbaus und liegt in der Verantwortung der Gemeinde als Grundeigentümerin. Die Asbestsanierung der Gebäude (ausser und innen) erfolgte vom September 2018 bis Februar 2019. Der bereinigte Kostenvoranschlag rechnete für die Altlastensanierung «Phase zwei» mit Kosten von insgesamt CHF 953'000.00 (+/-10%). Die Abrechnung schliesst mit Kosten von CHF 849'277.15 CHF inklusiv Mehrwertsteuer mit CHF 103'722.85 unter dem Kostenvoranschlag ab. Der Gemeinderat genehmigte die Abrechnung an seiner Sitzung vom 9. November 2022.

Nach Abschluss der Asbestsanierung der Gebäude und unter Wahrung der rechtlich notwendigen mehrjährigen Sperrfrist (Submission Rückbau) fand am 13. August 2021 eine Begehung durch die Projektverantwortlichen der Gemeinde statt, an welcher das weitere Vorgehen besprochen wurde. Es wurde beschlossen, den angestossenen Prozess «Abbruch/Rückbau» unter den gegebenen Bedingungen nicht auszuführen und das Grundstück mit den bestehenden Gebäuden im aktuellen Zustand an den Projektentwickler, Losinger Marazzi AG, zu veräussern. Die Beweggründe dazu sind:

- Die öffentliche Sicherheit mit den asbestsanierten und gesicherten Gebäuden auf dem umzäunten Grundstück ist gewährleistet.
- Kostenintensive Grundstücksicherung nach Rückbau und aufwendigere Grundstücksicherung.
- Wird der Rückbau der alten Gebäude mit dem gleichzeitigen Bau der neuen Gebäude koordiniert, besteht die Möglichkeit, Abbruchmaterialien vor Ort wiederzuverwenden und so Transportfahrten zu reduzieren.
- Hinweise, dass rechtliches Verfahren gegen den Bebauungsplan vom Bundesgericht in Kürze abgewiesen wird (*erfolgte am 22.1.2022*).
- Absehbare Grundstückveräusserung kann in Kürze erfolgen.

Gestützt auf das Gesagte wurden sämtliche angefallenen Arbeiten aufgearbeitet und die einzelnen Kosten den jeweiligen Phasen zugeordnet. Im Wesentlichen mussten die Arbeiten und Kosten der Phase eins (Vorbereitung) und Phase zwei (Altlastensanierung) zwischen Losinger Marazzi AG und der Gemeinde verifiziert werden. Dieser Prozess wurde am 12. Oktober 2022 abgeschlossen. Losinger Marazzi AG wird der Gemeinde Emmen die Vorleistung (vorgezogene Rückbauarbeiten) für das Projekt «Neuschwand» über CHF 294'314.40, welche in Phase eins geleistet wurden, bei Abschluss des Hauptvertrages zurückerstatten. Nach Aufteilung der Kosten Phase eins (Vorbereitung) und Phase zwei (Altlastensanierung) verbleiben der Gemeinde Kosten für Phase drei (Abbruch/Rückbau), obwohl die Gebäude nicht rückgebaut wurden und noch stehen. Die Kosten von CHF 37'168.15 werden in diesem Bericht und Antrag unter Punkt drei detailliert erläutert.

Da im Bericht und Antrag 25/17 betreffend «Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand» ein globaler Bruttokredit (Sonderkredit) von CHF 1'500'000.00 ohne näheren Kostenvoranschlag bewilligt wurde, entfällt ein detaillierter Kostenvergleich.

Phase	Bezeichnung	Zuständigkeit
1	Vorbereitung	Losinger Marazzi, Übernahme Kosten, bestätigt am 12.10.2022
2	Altlastensanierung	Gemeinde, Abrechnung Gemeinderat, erfolgte am 9.11.2022
3	Abbruch/Rückbau	Gemeinde, Abrechnung Einwohnerrat

2. Kosten

2.1 Kostenvergleich zwischen Botschaft und Abrechnung

Sämtliche Beträge in CHF und inklusiv 7.7% MwSt.

BKP	Bezeichnung	KV 2017 gem. B+A 25/17	Abrechnung	Differenz
112	Rückbau / Abbrüche	-	1'144.85	
556	Eigenleistung Bauherr	-	16'914.05	
567	Rechtsverfahren	-	12'047.45	
568	Publikation / Inserate	-	626.80	
986	Honorar Künstler	-	6'435.00	
	Zwischentotal	1'500'000.00	37'168.15	-1'462'831.85
	Erbrachte Leistungen Phase 1 (wird zurückerstattet)		294'314.40	
	Total	1'500'000.00 100%	331'482.55 22.10%	-1'168'517.45 77.90%

2.2 Kostenbilanz

Bewilligter Bruttokredit	CHF 1'500'000.00
Abrechnung per 28.10.2022	CHF 331'482.55
Kostenunterschreitung	CHF 1'168'517.45

3. Erläuterungen zu den Kosten

In den nachfolgenden Erläuterungen wird zu den einzelnen Positionen auf die angefügte Abrechnung Bezug genommen.

BKP	Bezeichnung
112	- Installation, Demontage- und Transportarbeiten bezüglich Kunststeingemälde, welche aufbewahrt wurden
556	- Lohnkosten externes Mandat Bauherrenleistung 2018 und 2019
567	- Dienstleistungen / Anwaltskosten (Rechtsabklärungen, Aktenstudium, Rechtsschrift, Stellungnahmen und dergleichen) in Sache Submissionsverfahren Rückbau Neuschwand - Kosten Entscheid Kantonsgericht
568	- Publikation im Luzerner Kantonsblatt «Ausschreibung Rückbau Herdschwand»
986	- Rechnung für Demontage Reliefs von Godi Hirschi, Hallenbad Herdschwand (drei Reliefs, freilegen der Ränder und Fugen und dergleichen) - Rechnung für Restaurierung, Abschluss für Lagerung und dergleichen
Phase 1 Erbrachte Leistungen	- Kostenübernahme durch Losinger Marazzi (bestätigt am 12.10.2022), welche gemäss Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages vereinbart wurden (öffentliche Urkunde, Protokoll Nr. 268 / 2014, 17. November 2014). Dies sind Kosten, welche durch Losinger Marazzi beim Erlös / Verkauf des Grundstücks rückfinanziert werden.

4. Impressionen



Reliefs von Godi Hirschi; Asbestsanierung Fassade

5. Antrag

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

Genehmigung der vorliegenden Abrechnung für den «Rückbau des Betagtenzentrums Herdschwand» in der Höhe von CHF 331'482.55.

Emmenbrücke, 23. November 2022

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Abrechnung Phase 3 Abbruch / Rückbau vom 4.11.2022