



**Gemeinde  
EMMEN**

*Gemeinderat*

## *50/10 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



*betreffend*

*werterhaltenden Investitionen 2011;*

*Sanierung Turnhallen- und Kindergartentrakt der Schulanlage Krauer;*

*Bruttokredit CHF 1'350'000.--*

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

Jede Anlage ist in einem separaten Bericht und Antrag formuliert. Dieser Bericht und Antrag beinhaltet ausschliesslich die **Sanierung Turnhallen- und Kindergartentrakt der Schulanlage Krauer**.

## **2 Sanierungsprojekt**

Die geplante Sanierung, der 1975 erstellten Anlage, soll vor allem energetische Verbesserungen bringen. Die Haustechnik wird auf den neusten Stand gebracht und die Wärmedämmung gemäss den heutigen Anforderungen verbessert. Für die nächsten Jahre soll das Gebäude dadurch möglichst unterhaltsarm und energiesparend werden. Demzufolge wird die Anlage unterhalts- und betriebskostenmässig sowie ökologisch gesehen wesentliche Verbesserungen erfahren. Es wird Wert darauf gelegt, dass (wo es kostenmässig vernünftig ist) sämtliche Einzelbauteile die Anforderungen des MINERGIE-Standards erfüllen.

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 (ausser die 2008 sanierten Fenster im Kindergartentrakt) werden durch neue 3-fach Isolierverglaste mit einem heutzutage geforderten U-Wert von 0,7 W/m<sup>2</sup>K ersetzt. Ebenso werden die alten Lamellenstoren ausgewechselt.

Die Fassade wird zudem wertvermehrend, den neusten Vorschriften entsprechend, zusätzlich mit einer Aussendämmung versehen. Bei der Turnhalle wird zusätzlich der Boden von unten, vom Hohlraum her, gedämmt. Die vor 8 Jahren sanierten Dächer genügen den heutigen Anforderungen und können so belassen werden.

### **Haustechnik**

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

Heizungsseitig werden die angerosteten Konvektoren ersetzt und sämtliche Heizkörper mit neuen Thermostatventilen ausgestattet.

Alle Lüftungskanäle werden inwendig gereinigt und kontrolliert. Der bestehende Monoblock wird revidiert und neu einreguliert. Ein Ersatz ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht nötig.

Sanitärseitig müssen jedoch sämtliche Apparate, Mischer und Garnituren erneuert werden. Die neuen Duschenmischer sind mit einer Abstellautomatik versehen. Auch wird ein WC neu behindertengerecht ausgeführt. Die bestehenden Boiler werden entkalkt und die Schutzanoden und Dichtungen werden ersetzt.

### **Transportanlagen**

Der bestehende Lift wird den heutigen Vorschriften angepasst und mit rollstuhlgängigen Schiebetüren versehen.

### **Ausbau**

Das Geräteraumtor wird durch ein BfU/Suva-konformes Tor ersetzt. Geländer und Brüstungen müssen gemäss der SIA-Norm 358 ersetzt bzw. erhöht werden. Innentüren werden revidiert und wo nötig ersetzt.

### 3 Kostenvoranschlag +- 10%

BKP	Bezeichnung	Betrag CHF	Summe CHF
<b>1</b>	<b>VORBEREITUNGSARBEITEN</b>		-
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	-	
<b>2</b>	<b>GEBÄUDE</b>		<b>1'305'000</b>
21	Rohbau 1	88'000	
22	Rohbau 2	533'000	
23	Elektroanlagen	107'000	
24	HLKK-Anlagen	24'000	
25	Sanitäranlagen	47'000	
26	Transportanlagen	38'000	
27	Ausbau 1	121'000	
28	Ausbau 2	176'000	
29	Honorare	171'000	
<b>4</b>	<b>UMGEBUNG</b>		<b>12'000</b>
42	Gartenanlagen	12'000	
46	Kleinere Trassenbauten	-	
<b>5</b>	<b>BAUNE BENKOSTEN</b>		<b>13'000</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	3'000	
52	Vervielfältigungen	5'000	
53	Versicherungen	5'000	
<b>9</b>	<b>AUSSTATTUNG</b>		<b>20'000</b>
90	Möbel (Garderoben)	15'000	
94	Kleininventar	5'000	
<b>TOTAL</b>	<b>ANLAGEKOSTEN</b>		<b>1'350'000</b>

#### Diese Anlagekosten setzen sich wie folgt zusammen

Werterhaltende Massnahmen		1'060'000
Sanierung, Erneuerung	1'060'000	
Wertvermehrnde Massnahmen		290'000
Zusätzliche Dämmung (Vorschrift)	250'000	
Massnahmen für IF (Betrieblich)	40'000	

## **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. Auf jeden Fall wird das Fest zum 100-jährigen Bestehen der Schulanlage Krauer, das Ende Mai 2011 stattfindet, nicht tangiert.

## **5 Antrag**

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

1. Genehmigung des Projektes für die Sanierung Turnhallen- und Kindergartentrakt der Schulanlage Krauer.
2. Bewilligung des erforderlichen Bruttokredites von CHF 1'350'000.-- (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