



Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

10/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Sanierung und Aufstockung Personalhaus Zentrum Gersag

Kredit CHF 2'080'000.00

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 30. Juni 2015 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 14/15 betreffend der Sanierung und Aufstockung Personalhaus Zentrum Gersag und den dazu erforderlichen Bruttokredit in der Höhe von CHF 2'080'000.00 bewilligt.

Als Erstes wurde die Belegung neu definiert. Das 1. und 2. Obergeschoss zeigte flächenmässig eine optimale Grösse für die Direktion Schule und Kultur. Mit diesem Umzug konnten auch die im Verwaltungsgebäude dringend benötigten Büroräumlichkeiten freigegeben und neu zugeteilt werden. Das Betriebsamt wurde entgegen dem Bericht und Antrag statt im 1. Obergeschoss neu im Erdgeschoss eingeplant. Dies macht auch in Bezug auf die grosse externe Frequentierung absolut Sinn.

Nach der Belegungsdefinition konnte die detaillierte Planung der Grundrisseinteilung beginnen. Dabei wurde vor allem im Erd- und 1. Obergeschoss sehr auf die bestehende Struktur Rücksicht genommen. Im 2. Obergeschoss, der Aufstockung, war man in der Raumeinteilung etwas flexibler und es konnten auch ohne statische Mehraufwendungen grössere Büroräumlichkeiten realisiert werden.

Ein Grossteil des Sanierungsprojektes bildeten die zusätzliche Wärmedämmung der Fassade, der Einbau neuer 3-fach verglasten Fenster sowie neue Storen und die Gestaltung einer neuen Eingangsfront. Innen wurde das Gebäude nahezu auf den Rohbau zurückgebaut. Es wurden sämtliche Installationen und haustechnischen Anlagen erneuert, ein behindertengerechter Aufzug eingebaut und abschliessend der Innenausbau komplett neu gestaltet.

Durch das Aufheben der im Untergeschoss schon längere Zeit stillgelegten öffentlichen WC-Anlagen konnten die Technikräume und der Hauswartraum vom Erdgeschoss ins Untergeschoss verlegt werden. Durch den Einbau grossflächiger Fenster entstanden im Erdgeschoss attraktive Büroräumlichkeiten für das Betriebsamt.

Die Aufstockung und Sanierung des Personalhauses konnte wie geplant per Oktober 2016 fertiggestellt und den Nutzern übergeben werden. Durch ein konsequentes Kostenmanagement mit laufenden Kostenrapporten hatte man auch kostenmässig das Projekt stets unter Kontrolle.

Der neu gestaltete Kubus passt sich farblich und architektonisch hervorragend in das Konzept des Zentrums Gersag ein. Die erfolgte Aufstockung um ein Geschoss und die schlichte aber schöne Fassadengestaltung vermittelt dem Gebäude eine der Nutzung gerecht werdende Aufmerksamkeit. Dank der grossen Fensterfront im Treppenhaus lässt sich auch ein Bezug zum gegenüberliegenden Verwaltungsgebäudehochhaus herstellen.

Die Namensgebung des ehemaligen Personalhauses gab zu reden. Schlussendlich verzichtete man auf eine eigentliche Namensgebung und bezeichnete das Gebäude gemäss der Strassenbezeichnung schlicht als Rüeggisingerstrasse 20. Zeitgleich wurde für das ganze Verwaltungszentrum Gersag ein neues vereinheitlichtes Beschriftungskonzept eingeführt.

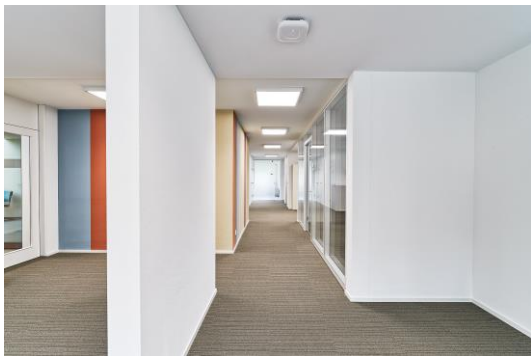
2 Impressionen



Vor dem Umbau



Baustelle



Nach dem Umbau: Innenraum 1.OG



Farbkonzept Kernbereich



Treppenhaus



Aussicht auf Verwaltungsgebäude

3 Kostenvergleich zwischen Botschaft und Abrechnung (inkl. 8% MwSt)

Hinweis: Aufgrund von Veränderungen bei Ausschreibungen und Vergaben bezogen auf den ursprünglichen Kostenvoranschlag (2. Spalte) wurde ein revidierter Kostenvoranschlag (3. Spalte) erstellt. Die Umbuchungen vom eigentlichen zum revidierten Kostenvoranschlag (vgl. detaillierte Bauabrechnung) wurden laufend erfasst, damit die Kostenkontrolle jederzeit übersichtlich und lesbar blieb. Die Differenz (5. Spalte) ist die Summe zwischen dem revidierten Kostenvoranschlag (3. Spalte) und der Abrechnung (4. Spalte) Die gesamten Anlagenkosten gemäss Bericht und Antrag wurden nicht verändert.

BKP	Bezeichnung	KV B+A (inkl. MwSt) CHF	KV Rev. (inkl. MwSt) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt) CHF	Differenz CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN				
10	Bestandesaufnahmen	42'500.00	42'500.00	44'215.20	1'715.20
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	89'300.00	10'500.00	-	-10'500.00
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	18'300.00	18'300.00	21'863.10	3'563.10
19	Honorare	22'200.00	-	-	-
2	GEBÄUDE				
21	Rohbau 1	194'600.00	273'400.00	291'761.05	18'361.05
22	Rohbau 2	374'600.00	374'600.00	358'328.00	-16'272.00
23	Elektroanlagen	264'200.00	311'500.00	196'117.20	-115'382.80
24	HLKK-Anlagen	74'400.00	74'400.00	64'521.90	-9'878.10
25	Sanitäranlagen	114'500.00	114'500.00	121'046.55	6'546.55
26	Transportanlagen	56'400.00	56'400.00	48'498.65	-7'901.35
27	Ausbau 1	166'500.00	166'500.00	228'978.35	62'478.35
28	Ausbau 2	171'100.00	171'100.00	208'769.40	37'669.40
29	Honorare	282'800.00	315'200.00	322'879.20	7'679.20
4	UMGEBUNG				
42	Gartenanlagen	23'800.00	23'800.00	17'718.00	-6'082.00
46	Strassen und Plätze	15'700.00	15'700.00	29'730.85	14'030.85
49	Honorare	5'900.00	-	-	-
5	BAUNESENKOSTEN				
51	Bewilligungen, Gebühren	36'600.00	36'600.00	32'490.80	-4'109.20
52	Vervielfältigungen	10'600.00	10'600.00	16'334.75	5'734.75
53	Versicherungen	6'500.00	6'500.00	7'916.80	1'416.80
55	Bauherrenleistungen	47'900.00	47'900.00	47'900.00	-
9	AUSSTATTUNG				
90	Möbel (Garderoben)	10'000.00	10'000.00	12'934.85	2'934.85
91	Beleuchtungskörper	47'300.00	-	-	-
99	Honorare	4'300.00	-	-	-
TOTAL ANLAGEKOSTEN GEM B+A		2'080'000.00	2'080'000.00	2'072'004.65	-7'995.35
		100.00%	100.00%	99.62%	-0.38%

Kostenbilanz

Bewilligter Kredit	vom 30. Juni 2015 (Index Stand 01.10.2014)	CHF	2'080'000.00
Netto	Investitionskosten	CHF	2'072'004.65
Total	Kostenunterschreitung	CHF	7'995.35

Die Kostenunterschreitung beträgt 0.38% des bewilligten Bruttokredits.

Fördergeld von „Das Gebäudeprogramm“

Für die Gebäudehüllensanierung (Aussenwände, Fenster und Boden EG) wurde ein Förderbetrag aus dem nationalen Gebäudeprogramm in der Höhe von CHF 13'400.00 vergütet.

4 Erläuterungen zu Mehr- bzw. Minderkosten

Trotz einer minimalen Unterschreitung des bewilligten Kredites gibt es ein paar erwähnenswerte Positionen, die wesentlich vom revidierten Kostenvoranschlag abweichen:

- BKP 11/21 Räumungen und Terrainvorbereitungen aus BKP 11 wurden mit dem Rohbau 1 BKP 21 ausgeführt und abgerechnet.
- BKP 23 Bei den Elektroanlagen konnte unter anderem von den stets günstigeren Preisen der LED Leuchten profitiert werden. Auch konnte durch den gewählten Innenausbau mit der abgehängten Decke auf teure Leitungskanäle verzichtet werden. Insgesamt konnten die elektrischen Installationen, inklusive den Beleuchtungskörpern, um mehr als CHF 115'000.00 unter dem revidierten Kostenvoranschlag abgerechnet werden.
- BKP 27 Zur Zeit der Projektbewilligung war die definitive Belegung der Büroräumlichkeiten noch nicht bekannt. Die Mehrkosten im Ausbau von gut CHF 62'000.00 sind daher auch Folge von zusätzlich notwendig gewordenen Zwischenwänden im 1. und 2. Obergeschoss aufgrund der Belegung durch die Direktion Schule und Kultur.
- BKP 28 Mehrkosten von knapp CHF 38'000.00 sind primär auf die gewählte abgehängte Deckenkonstruktion zurückzuführen, was, wie bereits erwähnt, bei den Elektroinstallationen (BKP 23) zu erheblichen Minderkosten führte.

5 Aufträge an einheimisches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Unter strikter Einhaltung des kantonalen Submissionsgesetzes konnten 63.8%, oder CHF 1.32 Mio., der Anlagekosten an einheimische Gewerbetreibende (inkl. Gebühren und Eigenleistungen der Gemeinde Emmen von CHF 78'151.05) vergeben werden. Von erwähnenswerten Aufträgen konnten folgende einheimische Unternehmen profitieren: Gebr. Brun AG, Filliger & Partner AG, Bohl AG, Teppich Küng, Richli AG, Duss Küchen AG, Gloggner Pius, Meyer Josef AG, Eglo Schweiz AG, Schremo AG, Panorama Unterlagsböden GmbH, Birrer Storen, Schläpfer Holzbau AG, Pio's Glasi AG, Koch Schlüssel & Schloss, Rogger Ambauen AG, Josef Ottiger+Partner AG, B+S Engineering AG und Emch+Berger WSB AG. Die weiteren Aufträge teilen sich innerkantonale Unternehmungen mit 31.9% der Anlagekosten im Wert von rund CHF 0.66 Mio. und ausserkantonale Unternehmungen mit 4.3% der Anlagekosten im Wert von knapp CHF 0.09 Mio.

6 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:
Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend Sanierung und Aufstockung Personalhaus Zentrum Gersag.

Emmenbrücke, 12. April 2017

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsident
Rolf Born

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilage:

- Bauabrechnung per 06.03.2017 von Rogger Ambauen AG, Emmenbrücke