



**Gemeinde
EMMEN**

*Direktion Finanzen und Personelles
Bereich Immobilien*

38/18 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend Abrechnung Umbau Saalbau Gersag; Kredit CHF 1'200'000.00

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

An der Sitzung vom 21. März 2017 genehmigte der Einwohnerrat einstimmig den Bericht und Antrag 03/17 betreffend der Vereinbarung für die Nutzung des Zentrums Gersag durch die Firma Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) und bewilligte den damit verbundenen Investitionskredit von CHF 1'200'000.00 inkl. MwSt. und ein zweckgebundenes Darlehen von CHF 2'800'000.00 für den Umbau Gesag Saalbau.

Die Investition von CHF 1'200'000.00 durch die Gemeinde Emmen war für die zukünftige Nutzung durch die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) und aufgrund der veränderten gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Sicherheit (Feuerpolizeiliche Vorgaben usw.) zwingend notwendig, wie auch die Sanierung des aufgeschobenen Gebäudeunterhalts.

Die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) finanzierte mit dem zweckgebundenen Darlehen von CHF 2'800'000.00 die baulichen Massnahmen, welche für den Betrieb des Musicaltheaters notwendig waren.

2 Umsetzung

Die Planung und die örtliche Bauleitung wurden von der Firma MMJS Jauch-Stolz-Architekten AG ausgeführt. Diese erstellten den Kostenvoranschlag und führten die Kostenkontrolle über die komplette Umbausumme von CHF 4 Millionen (CHF 1.2 Millionen Investitionskredit und Darlehen von CHF 2.8 Millionen) und erstellten die in der Beilage enthaltene Schlussabrechnung.

Der Bereich Immobilien der Gemeinde Emmen hat die Verwendung der Gelder zwischen der Gemeinde Emmen und der Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) gemäss Vereinbarung geprüft und diese anhand der Vergabe- und Werkverträge kontrolliert. Der Bereich Immobilien prüfte die Kosten in Bezug auf freigegebene Kredite und Kostenträger.

Das Darlehen wurde von der Gemeinde Emmen in Teilbeträgen anhand der eingehenden Vergabeanträge auf das Baukonto eingezahlt. Im Dezember 2017 wurde die letzte Teilzahlung auf das Baukonto überwiesen und somit das Darlehen von CHF 2'800'000.00 vollumfänglich an die Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) ausbezahlt.

Die Umbauarbeiten wurden im Juli 2017 gestartet und der Grossteil der Arbeiten konnten bis im Sommer 2018 in den Betriebsferien des Restaurants Prélude und des Le Théâtre dank guter Planung in einem kurzen Zeitraum realisiert werden. Im Oktober 2018 konnten die letzten Arbeiten mit den Pendenzen aus den Brandschutzmassnahmen usw. abgeschlossen werden. Die Schlussabrechnung wurde nach dem Eingang der letzten Rechnungen durch die MMJS Jauch-Stolz-Architekten AG anfangs November 2018 erstellt.

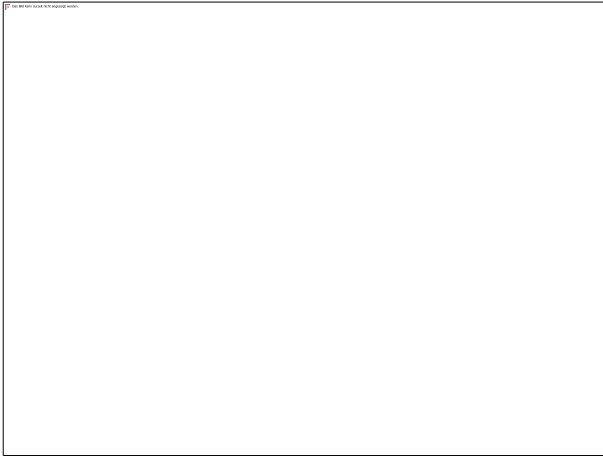
3. Impressionen Umbau Gersag Saalbau



Saal mit Sicht auf Balkon



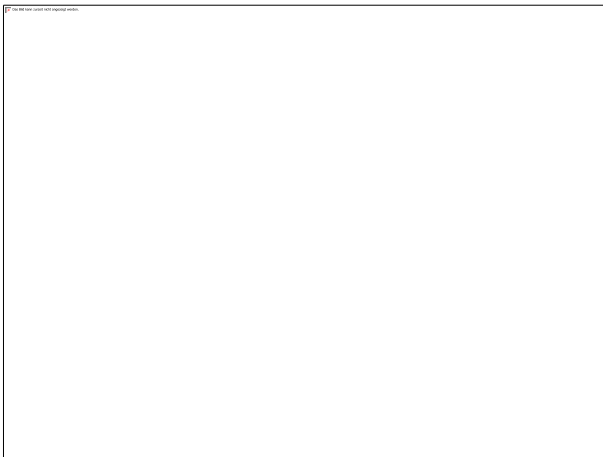
Theater Saal mit mobiler Zuschauertribüne



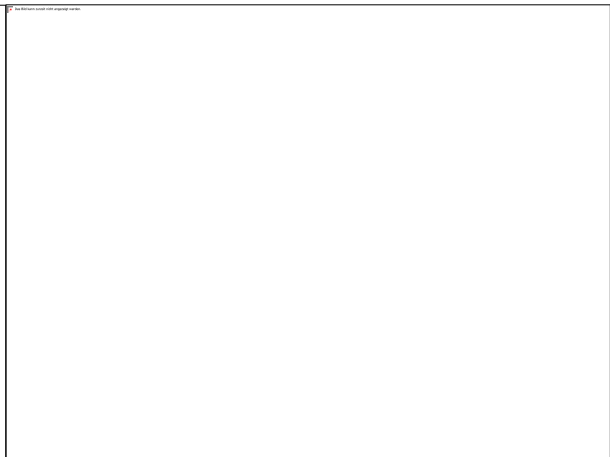
Foyer mit Sicht auf WC-Anlagen und neuer Lift



Neue WC-Anlagen



Neuer Antrieb Kulissenauzug



Dach mit neuen RWA

4. Kostenabrechnung Investition Gemeinde Emmen

Kostenabrechnung Investition Kredit 1'200'000.00 inkl. MwSt.

BKP	Arbeitsgattung	KV / Verträge (inkl. MwSt.) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt.) CHF	Abweichung CHF
10	Bestandesaufnahme	8'647.55	8'298.05	349.50
101.2	Altlastenuntersuchung		864.00	
101.21	Altlastenbegleitung		3'240.00	
101.21	Altlastenbegleitung		4'194.05	
11	Räumung, Terrainvorbereitung	17'155.70	20'513.70	-3'358.00
117	Altlastensanierung		20'513.70	
21	Rohbau 1	82'150.45	87'413.40	-5'262.95
211	Baumeisterarbeiten		67'690.95	
211	Baumeisterarbeiten		9'068.10	
215	Montage in Leichtkonstruktion		10'654.35	
22	Rohbau 2	167'975.65	170'255.45	-2'279.80
221	Fenster	125'170.35	124'950.10	
223	Blitzschutz	38'943.60	38'532.80	
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	3'861.70	6'772.55	
23	Elektroinstallationen	137'987.15	148'484.60	-10'497.45
230	Elektroinstallationen gesamt	75'745.55	86'416.20	
233	Leuchten und Lampen	55'023.95	55'360.80	
236	Anpassung BMA	7'217.65	6'707.60	
24	Heizungs, Lüftungs, Klimaanlage	28'934.35	34'507.30	-5'572.95
244	Lüftungsanlagen	28'934.35	27'172.95	
248	Dämmung HLKS		7'334.35	
25	Sanitäranlagen	87'967.65	58'156.55	29'811.10
250	Sanitäranlagen / Wärmeverteilung	87'967.65	58'156.55	
26	Transportanlagen	148'379.80	148'379.80	-
261	Aufzüge	148'379.80	148'379.80	
27	Ausbau 1	142'178.25	164'327.55	-22'149.30
271	Gipsarbeiten	42'170.20	57'712.80	
272	Allg. Metallbauarbeiten	27'809.40	26'782.55	
273	Allg. Schreinerarbeiten	63'403.35	69'711.40	
275	Schliessenanlagen	8'795.30	10'120.80	
28	Ausbau 2	52'097.40	51'381.00	716.40
281	Bodenbeläge		1'730.50	
282	Wandbeläge, Wandverkleidungen	30'739.00	29'915.85	
285	Innere Oberflächenbehandlung	21'358.40	19'470.50	
288	Gärtnerarbeiten		264.15	
29	Honorare zu BKP 2	13'562.20	65'071.75	-51'509.55
291	Architekt		32'310.00	
292	Bauingenieur		2'287.45	
293	Elektroingenieur		15'659.60	
296	Spezialisten	13'562.20	14'814.70	

37 Ausbau 1	220'464.25	220'464.25	-
373 Bühneneinrichtung / Bühnenaufzüge	220'464.25	220'464.25	
52 Muster, Modelle, Kopien, Dokumentationen	-	141.50	-141.50
53 Versicherung	4'640.40	4'640.40	-
532 Bauwesen und Bauherrenhaftpflicht	4'640.40	4'640.40	
Total Umbau Gersag Saalbau CHF inkl. MwSt	1'112'140.80	1'182'035.30	-69'894.50
Bewilligter Kredit	1'200'000.00	100%	
Investitionskosten	1'182'035.30	98.5%	
Total Kostenüberschreitung	17'964.70	1.5%	

Die Kostenüberschreitung beträgt 1.5% des bewilligten Kredits. Die Mehrkosten konnten mit Minderkosten soweit kompensiert werden, damit unter Kredit abgeschlossen wurde.

Übersicht komplette Umbaukosten

Total Umbau	4'000'000.00	100%
Investitionskosten Gemeinde Emmen	1'182'035.30	29.5%
Investitionskosten / Darlehen Prélude	2'702'233.55	67.6%
Total Kostenüberschreitung	115'731.15	2.9%

Die Investitionskosten (CHF 2'800'000.00) der Prélude Gastronomie AG (vormals Circomusico AG) liegen 3.5% unter dem Kostenvoranschlag/der Prognose. Der gesamte Umbau von CHF 4'000'000.00 konnte 2.9% unter der Total Umbausumme von CHF 4'000'000.00 abgeschlossen werden.

5. Begründung der Mehr- und Minderkosten

- BKP 11 Mehraufwand Asbestsanierung (Mehrausmass beim Lager neben Bankettküche im 1. OG).
- BKP 21 Mehrkosten Membranfassade: Brandschutzanforderungen, Beschriftung.
- BKP 22 Neben den geplanten Arbeiten sind weitere Brandabschottungen gemäss Brandschutzauflagen notwendig gewesen, was zu Mehraufwendungen geführt hat.
- BKP 23 Ergänzende Arbeiten beim Kulissenlift und Fluchttüren führten zu Mehrkosten.
- BKP 24 Zusätzlicher Aufwand Brandschutzverkleidungen der Rohr- und Kanaldämmungen.
- BKP 25 Die WC/Duschen und Waschtische im UG wurden nicht wie geplant ersetzt, Wiederverwendung der bestehenden Waschtische im WC EG führten zu den Minderkosten.
- BKP 27 Neben den geplanten Arbeiten mussten weitere Anpassungen (Gipsarbeiten) für den Brandschutz vorgenommen werden, zusätzliche Schreinerarbeiten an bestehenden Türen durch die Brandschutzauflagen und weitere Schaltzylinder und Schlüssel für das Schliesssystem, führten zu einem Mehraufwand im Ausbau.
- BKP 29 Die Verträge mit den Architekten und Ingenieuren mussten vor der Vereinbarung mit der Gemeinde Emmen von der Prélude Gastronomie AG direkt abgeschlossen werden. Daher konnten diese nicht als Verträge im KV (Gemeinde Emmen) geführt werden. Der Kostenteiler zwischen der Gemeinde Emmen und Prélude Gastronomie AG wurde im KV als Prognose geführt.

6. Aufträge an einheimische Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Die Vergabe der Aufträge erfolgte durch die Firma MMJS Jauch-Stolz-Architekten AG. Es konnte insgesamt 29 % der Arbeiten an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vergeben werden.

7. Antrag

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

- Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend Investitionskredit Umbau Saalbau Gersag.

Emmenbrücke, 14. November 2018

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage:
Schlussabrechnung Architekt MMJS Jauch-Stolz-Architekten AG