



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 31. Oktober 2012 (StB 1001)

B+A 39/2012

Schulraumbedarf Stadtteil Littau Neubau Betreuung Fluhmühle

Projektierungs- und Baukredit

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
20. Dezember 2012

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Flexible und effiziente Beratungs-, Unterstützungs- und Betreuungsangebote sicherstellen
- Zeitgemässes Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeitangebot sicherstellen
- Integration aller Bevölkerungsgruppen fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

Politikbereich Bildung

Fünfjahresziel 2.2 Das schul- und familienergänzende Betreuungsangebot ist gemäss beschlossener Umsetzvariante schrittweise ausgebaut.

Projektplan

I21754.01 Neubau Betreuung Fluhmühle, Luzern

Übersicht

Das revidierte Gesetz über die Volksschulbildung vom 22. März 1999 (VBG, SRL Nr. 400a) sieht seit 1. Januar 2009 vor, dass die Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass den Lernenden bedarfsgerecht schul- und familienergänzende Tagesstrukturen zur Verfügung stehen (§ 36 Abs. 1 VBG). Damit wurde das Angebot von Tagesstrukturen in den Gemeinden zu einer obligatorischen Gemeindeaufgabe erklärt. Die kantonalen Vorgaben sind bis 1. Januar 2013 umzusetzen.

Im Bericht und Antrag 30/2012 vom 16. August 2012: „Tagesstrukturen in der Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“ wurde aufgezeigt, wie sich das Angebot schulergänzender Betreuung in der Volksschule in den nächsten Jahren entwickeln soll. Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 27. September 2012 von diesem Bericht zur Entwicklung und dem notwendigen Ausbau der Kapazität der schulergänzenden Tagesstrukturen in der Stadt Luzern und der damit verbundenen Kosten für die familienergänzende Kinderbetreuung in der Volksschule zustimmend Kenntnis genommen.

Die Umsetzung des Betreuungsangebotes beim Schulhaus Fluhmühle gehört im B+A 30/2012: „Tagesstrukturen in der Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“ zu den prioritären Massnahmen. Mit der Stellungnahme zur Interpellation 193, Luzia Mumenthaler-Stofer namens der SP/JUSO-Fraktion vom 5. Mai 2011: „Angebot additive Tagesschule in der Fluhmühle“, hat der Stadtrat aufgezeigt, dass zwar die betrieblichen Mittel zur Führung eines Betreuungsangebotes zur Verfügung stehen, jedoch die ersten Schritte der Umsetzung der Additiven Tagesschule Fluhmühle mangels geeigneter Räume bis heute weder mit Übergangslösungen noch als längerfristige Lösung vorangetrieben werden konnten.

Die Schulanlage Fluhmühle wurde 1968/1969 erbaut und besteht aus einem Ensemble verschiedener Gebäudeteile. Im Jahre 1991 wurde der Hauptbau um ein weiteres Geschoss aufgestockt. In den letzten Jahren wurden die üblichen Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden ausgeführt. Eine Gesamtsanierung der Schulanlage ist mittelfristig ab 2017 vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das geplante Betreuungsangebot mit einer Aufstockung auf dem bestehenden Turnhallegebäude zu erstellen. Das Dach der neuen Aufstockung soll eventuell der späteren Installation einer Solaranlage dienen und wird bereits entsprechend vorbereitet. Zudem wird der Einbau einer Aufzugsanlage im bestehenden Schulhaus beantragt, welche einerseits eine behindertengerechte Erschliessung gewährleistet und zum anderen einen Vorteil bei der später geplanten Gesamtsanierung darstellt. Die Schulanlage Fluhmühle wird somit die bis anhin erste vollwertig behindertengerechte Schulanlage im Stadtteil Littau.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt Ihnen der Stadtrat, für die Erstellung der für die Umsetzung der Additiven Tagesschule Fluhmühle erforderlichen Räumlichkeiten sowie für den Einbau und die Erstellung der Aufzugsanlage einen Investitionskredit von Fr. 2'185'000.– zu bewilligen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	6
1.1 Aktuelle und bevorstehende Entwicklungen Volksschule im Quartier Fluhmühle	6
1.2 Schulraumbedarf und Möglichkeiten bei der Schulanlage Fluhmühle	6
2 Bedürfnisse und Anforderungen	8
3 Projekt	9
3.1 Allgemeiner Beschrieb	9
3.2 Neubau Betreuung	11
3.3 Einbau Aufzugsanlage	11
3.4 Pläne	13
3.4.1 Situation	13
3.4.2 Grundriss	14
3.4.3 Querschnitt	14
3.4.4 Ansichten	15
3.4.5 Aufzugsanlage	16
4 Kosten	17
4.1 Wiederkehrende Kosten	17
4.1.1 Betriebskosten	17
4.2 Einmalige Kosten (Investition)	17
4.2.1 Neubau Betreuung	17
4.2.2 Einbau Aufzugsanlage	18
4.3 Kostenzusammenstellung	18
5 Termine	19
5.1 Planung und Realisierung	19
6 Zuständigkeit und beanspruchtes Konto	19
6.1 Kreditrechtliche Zuständigkeit	19
6.2 Zu beanspruchendes Konto	19

7	Übersicht Finanzen und Folgekosten	20
7.1	Mehrkosten	20
7.2	Einsparungen	21
7.3	Gewinne	21
8	Antrag	22

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Aktuelle und bevorstehende Entwicklungen Volksschule im Quartier Fluhmühle

Mit dem Bericht und Antrag 29/2012 vom 16. August 2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“ hat die Volksschule aufgezeigt, dass im Stadtteil Littau die grösste Wohnbautätigkeit geplant ist und hier innerhalb der nächsten zehn Jahre etwa 1'200 bis 1'500 neue Wohnungen erstellt werden.

Im Einzugsgebiet des Schulhauses Fluhmühle zeigt die demografische Entwicklung – auch nach Einbezug einer negativen Fluktuation von 8 % – eine mittelfristige Zunahme der Anzahl Lernender. Vorsichtig prognostiziert wird eine Zunahme von zehn Kindern je Jahrgang, was einem zusätzlichen Kindergarten und drei Primarschulabteilungen entspricht.

Längerfristig sind mit der Überbauung Längweiher zusätzlich ungefähr 500 Wohnungen geplant. Ausserdem ist gerade im Gebiet Fluhmühle die soziale Struktur so, dass verhältnismässig viele Eltern Beruf und Familie vereinbaren müssen, um die Existenz der Familie sichern zu können. Die Kinder sollen bedarfsgerecht und räumlich nah Kindergarten, Unterricht und Betreuung in der Schule besuchen können. Die Chancengerechtigkeit und Bildungschance der Kinder können damit positiv beeinflusst werden. Die Zahl der unbetreuten Kinder wird abnehmen.

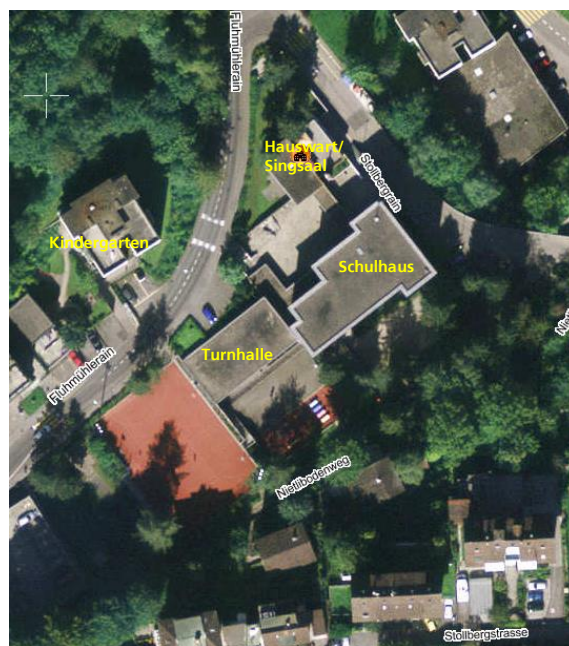
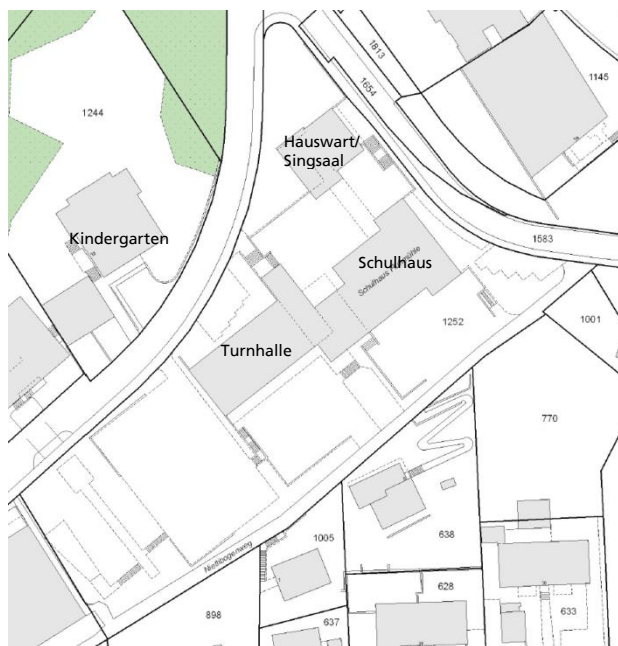
1.2 Schulraumbedarf und Möglichkeiten bei der Schulanlage Fluhmühle

Um das erforderliche Raumprogramm umsetzen zu können (gemäss B+A 29/2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“), lassen sich mit den vorhandenen Unterrichtsräumen 11 Primarschulabteilungen führen. Im Schuljahr 2012/2013 werden 11 Abteilungen geführt. Für die unter 1.1 prognostizierte mittelfristige Zunahme wären 14 Abteilungen erforderlich. Längerfristig wäre hier ein Schulhaus mit 18 Abteilungen erforderlich. Bei mehr als 12 Klassen braucht es jeweils zwei Fachräume Werken und Textiles Gestalten sowie eine zweite Turnhalle. Der Flächenbedarf wird dabei sprunghaft höher. Die Bereitstellung des Schulraums für die mittel- und langfristig erforderlichen Unterrichtsräume ist innerhalb der Schulanlage Fluhmühle nicht möglich und muss mit einer integralen Betrachtung mit den benachbarten Primarschulanlagen Grenzhof/Rönnimoos und Littau Dorf geplant und umgesetzt werden.

Jedoch ist anzustreben, dass in der Schulanlage das erforderliche Raumprogramm für 12 Primarschulklassen vorhanden ist. Dies kann bei der später geplanten Gesamtanierung durch die Verlegung des Werkraumes (zirka 80 m²) und der Putzräume (zirka 30 m²) in das zweite Untergeschoss, verbunden mit einer vertikalen Erschliessung, erreicht werden.

Für die Umsetzung der Tagesstrukturen mit einem Betreuungsangebot von 20 Tagesplätzen und zusätzlich 10 Plätzen mehr über Mittag ist gemäss Raumprogramm (B+A 29/2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“) grundsätzlich eine Fläche von 325 m² erforderlich.

Für eine entsprechende Umsetzung der Betreuungsangebote konnte kein geeignetes Mietobjekt in fussläufiger Distanz gefunden werden. Die Schulanlage Fluhmühle ist kompakt gebaut, und eine Erweiterung als Solitärbau ginge zulasten der ohnehin nicht grosszügigen Umgebungsfläche. Eine Erweiterung der Unterrichts- oder der Betreuungsfläche mit vernünftigem Aufwand ist nur als einstöckiger Turnhallenaufbau realisierbar. Damit können die für die Tagesstrukturen erforderlichen Räumlichkeiten geschaffen werden.



2 Bedürfnisse und Anforderungen

Mit einer einstöckigen Aufstockung der Einfachturnhalle sollen die Räumlichkeiten für das unter 1.2 genannte Betreuungsangebot geschaffen werden. Der Turnhallenaufbau soll zum Schulhaus eine direkte Verbindung aufweisen, sodass die im Schulhaus vorhandenen Toiletenanlagen und, bei einer allfälligen Betreuungsausweitung, geeignete Schulräumlichkeiten mit einbezogen werden können. Ebenfalls können so die Betreuungsräumlichkeiten jeweils am Vormittag durch die Schule mit genutzt werden. Durch die Nutzung von Synergien bei direkter Anbindung an das Schulgebäude (sanitäre Anlagen) ist ungefähr das nachstehende Raumangebot mit einer Netto-Gesamtfläche (ohne Verkehrsflächen) von 285 m² erforderlich.

Eingangsbereich zirka 75 m²

Garderobe	1	Raum mit 35 Kleiderhaken, Sitzbank, Ablage oben und Schuhrost; Breite je Kind 30–40 cm Möglichkeit für Ablage von Kleidern, Schultheken, Turntaschen, Instrumenten, zum Abstellen von persönlichen Spielgeräten wie Skateboard, Kickboard
Persönliches Ablagefach, offen	35 Fächer 30×30×40 B×H×T in cm	in Kombination mit Erschliessungsflächen

Sanitäre Einrichtungen

WC Mädchen	Bei Direktverbindung zum Schulhaus auf der gleichen Etage vorhanden
WC Knaben	
Abstellflächen für Zahngläser und Zahnpasta	Für 60 Kinder, bei den Lavabos

Aufenthaltsbereich

4–5 verschieden grosse Räume	Total 160 m ²	Der Aufenthaltsbereich soll mit mobilen Trennwänden oder Vorhängen in verschieden grosse Räume unterteilbar sein. Verwendungszweck: Ruhen, Essen/Trinken, Bewegen, Spielen. Aufgabenzimmer sollen sich im Unterrichtsbereich befinden. Räume so konzipieren, dass auch genügend Schränke zum Versorgen von Spielsachen (4 bzw. 6 Laufmeter Schänke) und Raum für die Esstische vorhanden sind.
Aussenräume		Pausenplatz der Schule

Küche

Küche	35 m ² , Einrichtung für Cook and Chill
Kühlgeräte	
Vorrat	

Aufsicht

Büro/Besprechung	15 m ²	Büro/Besprechungsraum mit Garderobe für die Betreuungspersonen
------------------	-------------------	--

3 Projekt

3.1 Allgemeiner Beschrieb

Zu Beginn der Planung wurde die Schulanlage Fluhmühle nach möglichen Standorten für das Betreuungsangebot untersucht. Es hat sich gezeigt, dass auf dem Areal keine ungenutzten Freiflächen und keine Raumreserven vorhanden sind. Die Grundfläche der bestehenden Turnhalle entspricht dem geforderten Flächenbedarf für das Betreuungsangebot, und das Dach der Turnhalle liegt auf der Höhe des zweiten Obergeschosses des Schulhauses. Es bietet sich an, mit einer Aufstockung der Turnhalle eine Verbindung zwischen den benachbarten Baukörpern zu schaffen.

Es wurden verschiedene, qualitativ vergleichbare Architekten zu einer Honorarsubmission eingeladen. Der Zuschlag wurde am 10. Mai 2012 an die Architekten Auf der Maur und Böschenstein, Architekten ETH/HTL, Luzern, erteilt. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Bestellerin (Volksschule) entwickelt, und es liegt ein Bauprojekt vor, welches die Basis zum vorliegenden Bericht und Antrag bildet.

Die neuen Betreuungsräume werden als eingeschossiger Holzbau auf das Flachdach der Turnhalle gesetzt und durch eine Brücke mit dem bestehenden Schulhaus im zweiten Obergeschoss verbunden. Die Kinder gelangen über diesen Weg zum Betreuungsangebot. Ein zweiter Zugang vom Fluhmühlerain dient als Anlieferung (Catering Mittagessen) und als Fluchtausgang. Bei besonderer Gelegenheit kann dieser auch als öffentlicher Zugang genutzt werden. Im Schulhaus wird im Bereich der Treppenanlage ein Aufzug eingebaut, der das Schulhaus und somit auch die Betreuung behindertengerecht erschliesst.

Die bestehende Decke über der Turnhalle ist nur auf Eigenlast (100 kg/m²) dimensioniert. Um die zusätzlichen Lasten der Aufstockung aufzunehmen, werden die Aussenwände der Turnhalle verstärkt und gegen Erdbebenkräfte gesichert, was zusammen mit der Überbauung des Turnhallendachs bereits eine Vorleistung für eine spätere Sanierung der Gesamtanlage darstellt.

Auf dem Dach der Betreuung sind Anschlüsse für den späteren Einbau einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Grundsätzlich ist das Flachdach der Aufstockung gemäss den geltenden

rechtlichen Grundlagen extensiv zu begründen. Die geplante solare Nutzung soll im Sinne eines Gesamtkonzepts, welches die Kombinationsmöglichkeiten von solarer Nutzung und extensiver Begrünung aufzeigt, frühzeitig in der Planung (statische Aspekte, Anlagentyp) unter den Aspekten der späteren Gesamtanierung berücksichtigt werden.

Die Planungsgrundsätze gemäss StB 788 vom 29. August 2007 werden konsequent angewendet. Da sich jedoch der Gebäudestandard für die städtischen Liegenschaften weiterentwickeln muss und eine Sanierung der Gesamtanlage zirka ab 2017 vorgesehen ist, wird für die geplante Aufstockung bereits heute ein strengerer Standard (Minergie-P-Eco) realisiert (vgl. Stellungnahme des Stadtrates zum Postulat 317, Jules Gut names der GLP-Fraktion vom 3. April 2012: „Umsetzung der Energiewende“). Dies führt zu zusätzlichen Kosten in der Grössenordnung von zirka 5 % (Basis Homepage Minergie.ch, siehe auch Kap. 7.1), welche in der Kostenermittlung berücksichtigt sind. Der Neubau kann jedoch frühestens zertifiziert werden, wenn die bestehende Ölheizung des Schulhauses durch eine kombinierte Wärmeherzeugung Gas-/Wärmepumpe ersetzt wird und die geplante energetische Gesamtanierung (inkl. Photovoltaikanlagen) ausgeführt ist. Die Reduktion bei den jährlich wiederkehrenden Unterhaltskosten infolge Minergie-P-Eco (gegenüber Minergie-Eco) entsprechen einer Grössenordnung von zirka Fr. 3'000.–/Jahr, bzw. nach zirka 33 Jahren ist die zusätzliche Investition amortisiert.

Minergie-Standards im Vergleich: Konzeption für Neubauten			
	MINERGIE® Niedrigenergiebauten	MINERGIE-P® Niedrigstenergiebauten	MINERGIE-A® Plusenergiebauten
Minergie-Kennzahl Wärme	38 kWh/m ² a (3,8 Liter Heizöl)	30 kWh/m ² a (3 Liter Heizöl)	0 kWh/m ² a
Primäranforderung (Heizwärmebedarf)	90 % der gesetzlichen Anforderungen	60 % der gesetzlichen Anforderungen	90 % der gesetzlichen Anforderungen
Dichtigkeit der Gebäudehülle	keine Anforderung	Luftwechsel unter 0,6/h bei 50 Pascal Druckdifferenz	
Aussenluftzufuhr	Systematische Lüfterneuerung erhöht Wohnkomfort und reduziert Energiebedarf.		
Hilfsenergie Wärme	nicht berücksichtigt	berücksichtigt	
Haushaltstrom	keine Anforderung	Bestgeräte. Für Bürobauten: Beleuchtung gemäss SIA-Norm	Bestgeräte, Bestbeleuchtung
Graue Energie	keine Anforderung	keine Anforderungen	unter 50 kWh/m ² a
Kombinationsmöglichkeiten	mit ECO kombinierbar		
	–	mit Minergie-A kombinierbar	mit Minergie-P kombinierbar
Mehrkosten	höchstens 10 %	höchstens 15 %	keine Anforderungen
Anmerkungen	Minergie ist der Basisstandard. Die Anforderungen an die Gebäudehülle entsprechen jenen der Kantone mit den strengsten Vorgaben.	Minergie-P ist eine Niedrigstenergiebauweise, die eine sehr gute Bauhülle voraussetzt.	Minergie-A ist eine präzise definierte Form des Null- oder Plusenergiehauses. Der Standard ist nur mit Nutzung von Sonnenenergie am Gebäudestandort erreichbar.

Für Schulen gilt bei Minergie-P-Eco die Minergie-Kennzahl von 25 kWh/m²/a.

3.2 Neubau Betreuung

Die Betreuung umfasst mit einer Geschossfläche von 335 m² (SIA 416) hauptsächlich einen grossen Aufenthaltsraum, der in drei kleinere Einheiten aufgeteilt werden kann, und eine offene Korridorzone mit Garderobe und zwei Spielbereichen. Die Küche ist direkt mit dem Aufenthaltsraum verbunden und dient dem Aufwärmen und Anrichten der nach dem Prinzip von Cook and Chill zubereiteten Mahlzeiten. Über den Nebeneingang auf der Nordostseite kann einerseits die Anlieferung gewährleistet werden, andererseits dient dieser auch als Notausgang.

Zusätzlich sind ein Technik-, ein Reduitraum, ein Büro für die Betreuerinnen und eine invalidengerechte Toilette mit Dusche vorhanden. Dank der engen Anbindung an das Schulhaus und der Nutzung der sich daraus ergebenden Synergien kann auf zusätzliche Toiletten und einen Putzraum verzichtet werden. Den Längsfassaden sind Reinigungsbalkone vorgelagert, die zusammen mit den Markisen einen maximierten sommerlichen Wärme- und Blendschutz bieten.

Da der strassenseitige Balkon auch als Fluchtweg dient, ist im Innern brandschutztechnisch eine einfache und kostengünstige Materialisierung möglich. Die Räume sind angemessen gross und dank grossen Fenstern hell und gut besonnt. Es werden natürliche und kindergerechte Materialien wie Holz und Linoleum eingesetzt. Mit Dämmplatten wird auch akustisch eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen. Die eingebauten Materialien müssen aus nachhaltigen Rohstoffen hergestellt sein und die Dämmungen einen minimierten Energieverlust garantieren (Minergie-Eco). Die Räume werden kontrolliert belüftet und mit einer Tageslichtsteuerung ausgestattet (Minergie-Eco).

Das bestehende Dach der Turnhalle ist sanierungsbedürftig. Im Bereich des Deckenhohlraumes sind Kondensatbildungen bekannt, und ein Ersatz des Flachdachs (sowie Einbau einer zeitgemässen Wärmedämmung) wäre im Jahr 2014 geplant – erübrigt sich jedoch bei Realisierung der geplanten Aufstockung.

3.3 Einbau Aufzugsanlage

Das Schulhaus Fluhmühle verfügt heute über keinen Aufzug, obwohl das Gebäude im Jahre 1990 aufgestockt wurde. Zudem liegen im zweiten Untergeschoss (ehemalige Zivilschutzanlage) viele Räumlichkeiten brach, welche infolge fehlender vertikaler Verbindung keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden können. Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens für die Realisation des neuen Betreuungsangebots ist mit einer Auflage des Vereins Behindertengerechtes Bauen zu rechnen, welche auf der Basis des Behindertengleichstellungsgesetzes eine behindertengerechte Erschliessung verlangt. Insofern steht diese neue Aufzugsanlage in einem kausalen Zusammenhang mit dem Neubau des Betreuungsangebots. Der Stadtrat will proaktiv die Anliegen des Behindertengleichstellungsgesetzes aufnehmen und empfiehlt daher den Einbau der Aufzugsanlage.

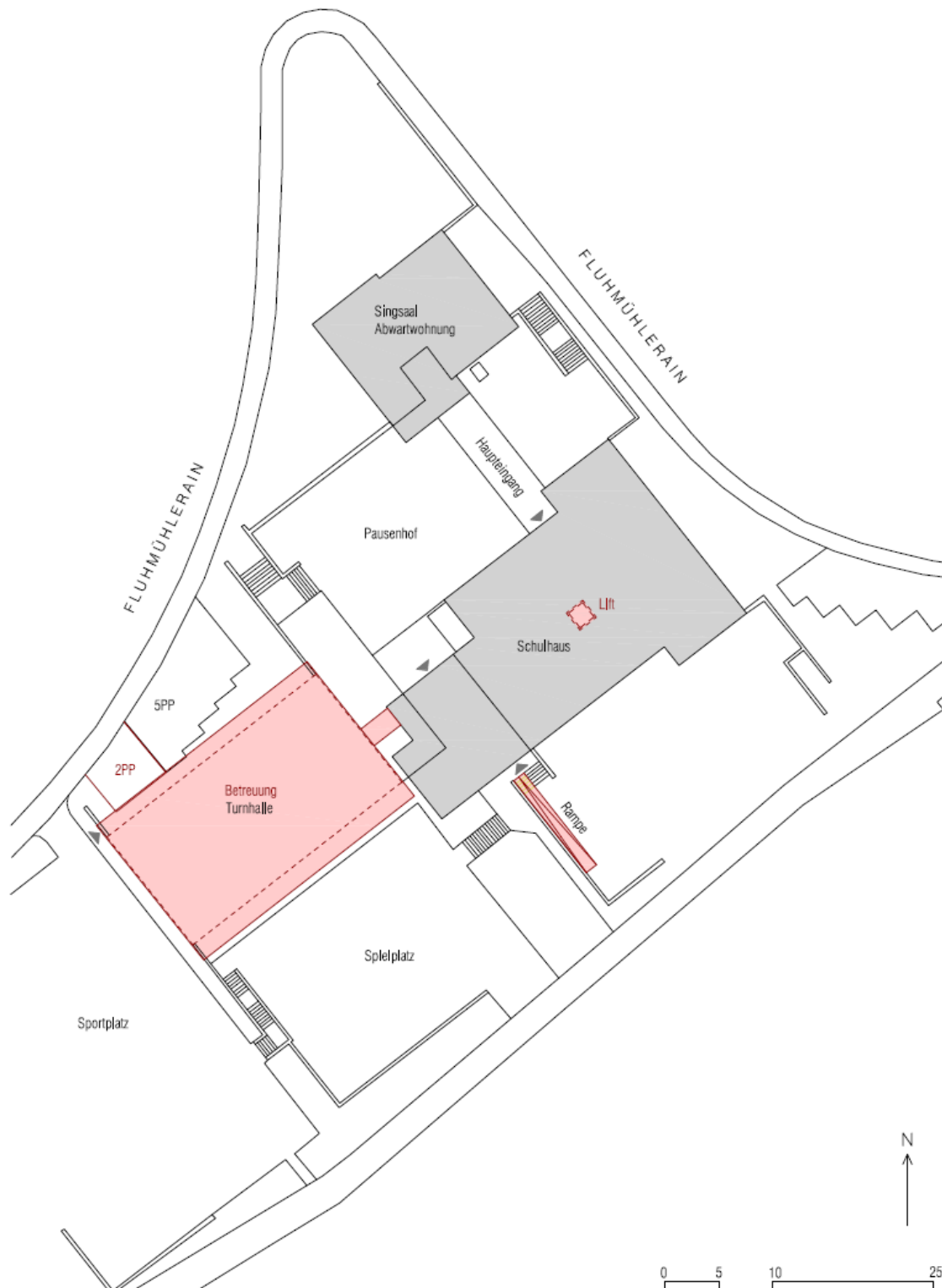
Der neue Aufzug wird im Innern des Gebäudes im Bereich des Korridors eingebaut und erschliesst die neue Betreuung sowie das Schulhaus über alle Geschosse barrierefrei. Die Betondecken werden ausgeschnitten und der Aufzugsschacht konventionell gemauert. Partiiell ist eine Umlegung von Sanitär- und Heizleitungen notwendig. Der Aufzug kann ohne Baugrube erstellt werden. Verschiedene mögliche Standorte für die Aufzugsanlage wurden geprüft – der vorgeschlagene Standort ist sowohl der betrieblich optimalste als auch der kostengünstigste.

Der Einbau dieses Aufzugs ist quasi eine vorgezogene Investition der später geplanten Gesamtsanierung der Schulanlage. Die Vorteile bestehen darin, dass nach der späteren Gesamtsanierung die Schulanlage Fluhmühle (inkl. neues Betreuungsangebot) als erste im Stadtteil Littau vollwertig behindertengerecht erschlossen ist (das Schulhaus Ruopigen verfügt seit 2011 über einen Treppenlift). Zudem ist ein zum Zeitpunkt der späteren Gesamtsanierung bereits existierender Aufzug als zusätzliche vertikale Verbindung nur vorteilhaft und kann eventuell eine Gesamtsanierung unter Betrieb ermöglichen. Auch für den betrieblichen Unterhalt (Reinigung) stellt der Aufzug eine grosse Erleichterung dar. Ebenfalls wird beim Zugang auf der Südseite eine Rampe erstellt, welche den barrierefreien Zugang zum Erdgeschoss und somit zum Aufzug ermöglicht.

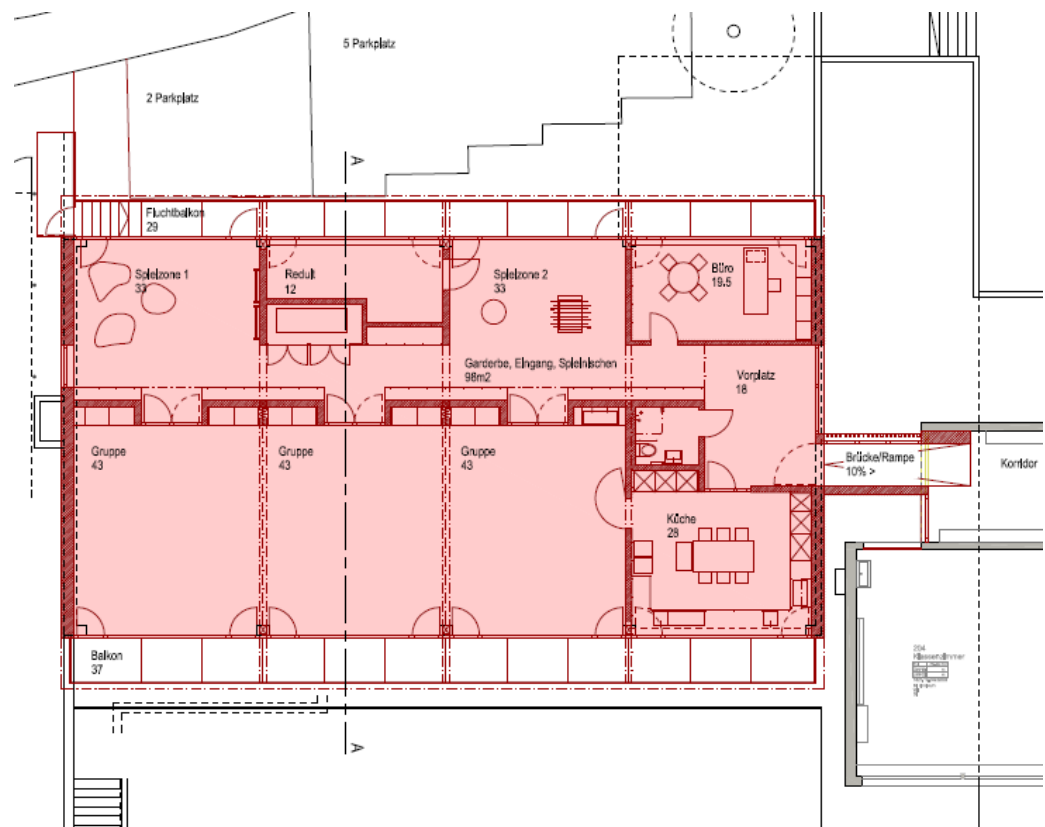
3.4 Pläne

3.4.1 Situation

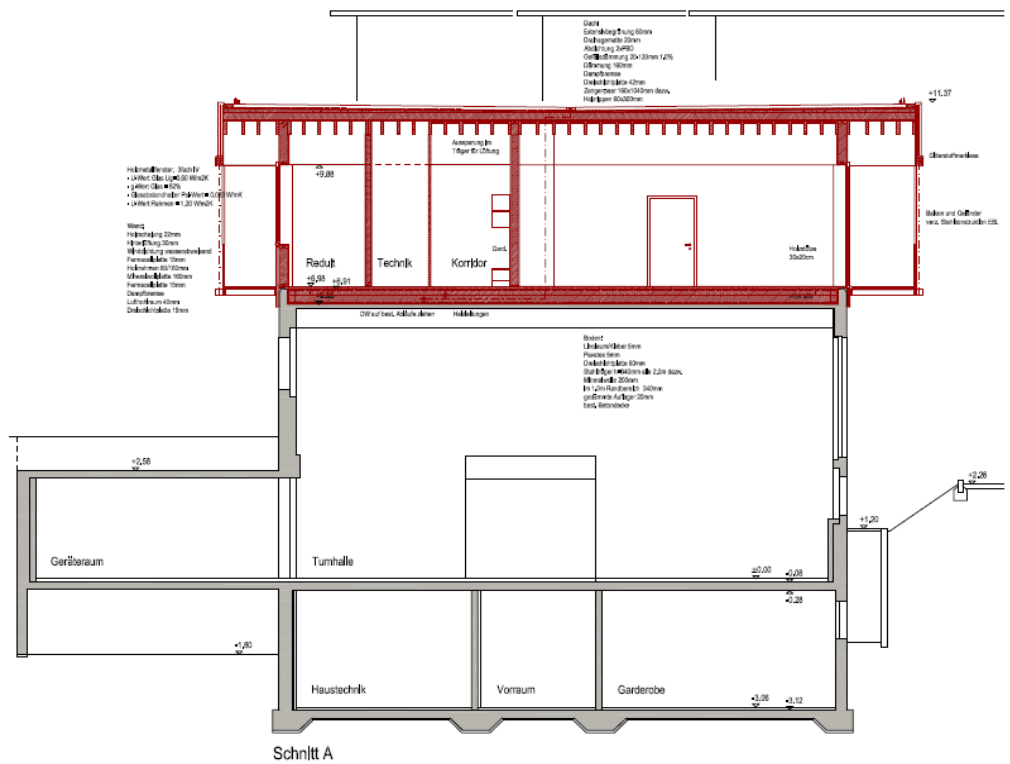
■ Bestehend ■ Abbruch ■ Neu



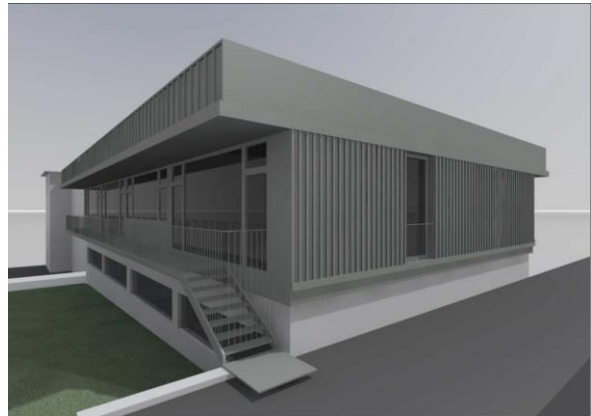
3.4.2 Grundriss



3.4.3 Querschnitt

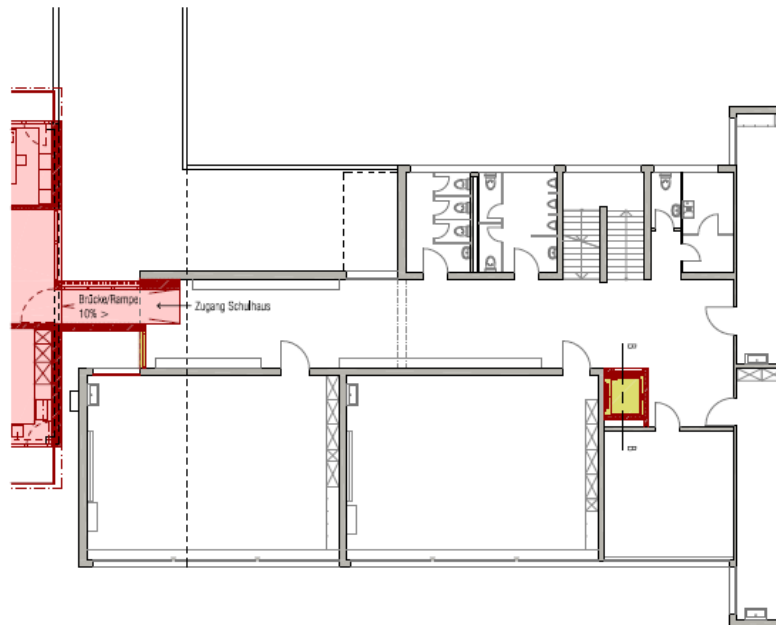


3.4.4 Ansichten

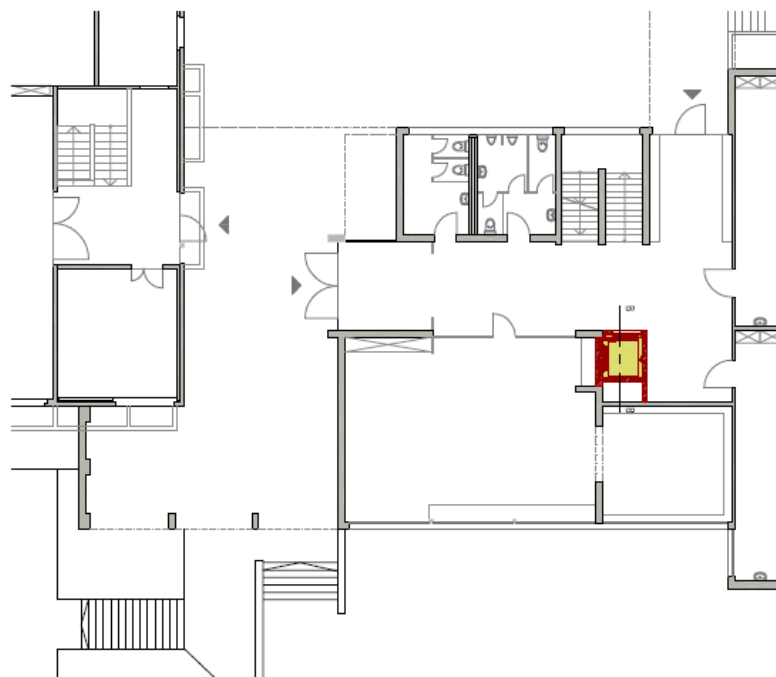


3.4.5 Aufzugsanlage

Bestehend
 Abbruch
 Neu

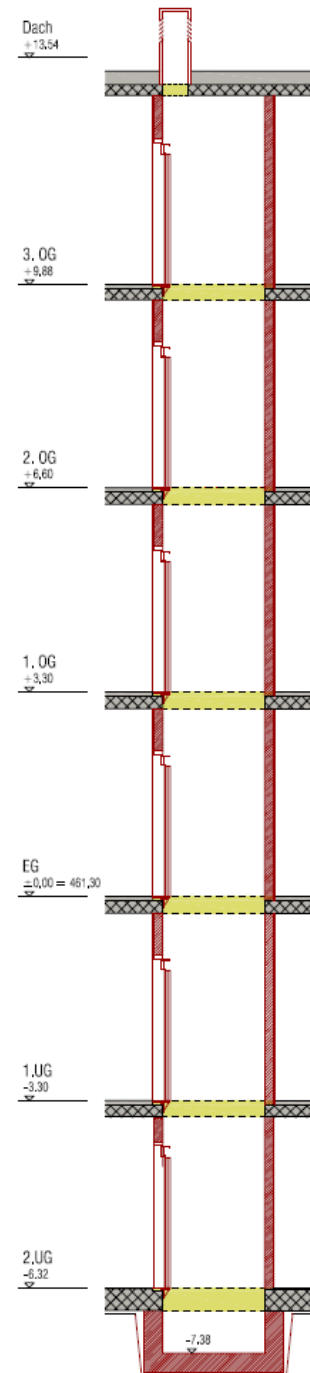


2.Obergeschoss



Erdgeschoss

0 2 5 10



Schnitt B

0 1 2 4

4 Kosten

4.1 Wiederkehrende Kosten

4.1.1 Betriebskosten

Die Betriebskosten sind im Budget der Volksschule berücksichtigt.

4.2 Einmalige Kosten (Investition)

4.2.1 Neubau Betreuung

Die nachfolgende Zusammenstellung enthält die Kosten der geplanten baulichen Massnahmen sowie der Einrichtungen, inkl. Mobiliar und EDV. Die einzelnen Kostenstellen beruhen teilweise auf Richtofferten. Die Angaben der Unternehmer wurden zur Kontrolle den eigenen Erfahrungszahlen gegenübergestellt.

- Der Genauigkeitsgrad der Kostenschätzung beträgt +/- 10 %.
- Schweizerischer Baupreisindex nach BKP für die Schweiz vom April 2012 mit 101,3 Punkten (Basis Oktober 2010 = 100,0)
- Die Mehrwertsteuer von 8 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Ausmassreserven betragen maximal 5 %.
- Das Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 19. Oktober 1998 und die Verordnung zum Gesetz über die öffentlichen Beschaffungen vom 7. Dezember 1998 gelten als Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe der Unternehmerarbeiten.

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr.
110	Vorbereitungsarbeiten	20'000.-
210	Gerüste	19'500.-
211	Baumeisterarbeiten	64'000.-
213	Stahlbau	102'000.-
214	Holzbau	429'000.-
221	Fenster	106'000.-
223	Blitzschutz	3'000.-
224	Flachdach	107'000.-
225	Fugen, Abdichtungen	5'000.-
227	Äussere Oberflächenbehandlung	10'000.-
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	33'000.-
230	Elektro-Anlagen	93'000.-
240	Heizungs- und Lüftungsanlagen	78'000.-
250	Sanitär-Anlagen	38'000.-
258	Kücheneinrichtungen	60'000.-
271	Gipserarbeiten	3'000.-
272	Metallbauarbeiten	10'000.-
273	Schreinerarbeiten	84'000.-
275	Schliessanlagen	3'000.-
277	Vorhangsysteme	5'000.-
281	Bodenbeläge	28'000.-
282	Plattenarbeiten	4'000.-
283	Deckenbekleidungen	38'000.-

285	Innere Oberflächenbehandlungen	30'000.–
286	Bauaustrocknung	3'000.–
287	Baureinigung	5'000.–
289	Reserven für Unvorhergesehenes	63'000.–
290	Honorare	206'500.–
410	Umgebungsarbeiten + südseitige Rampe	60'000.–
510	Baunebenkosten allgemein	65'000.–
558	Eigenaufwand Projektleitung IPM	50'000.–
900	Möblierung/Inventar	75'000.–
Total Kostenschätzung (inkl. MWSt)		1'900'000.–

4.2.2 Einbau Aufzugsanlage

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr.
110	Vorbereitungsarbeiten	15'000.–
210	Gerüste	1'500.–
211	Baumeisterarbeiten	75'000.–
222	Spengler	1'000.–
223	Blitzschutz	500.–
225	Fugen, Abdichtungen	1'000.–
230	Elektro-Anlagen	7'000.–
240	Heizungs-Anlagen	11'000.–
250	Sanitär-Anlagen	9'000.–
261	Aufzugsanlage	71'000.–
271	Gipserarbeiten	5'000.–
273	Schreinerarbeiten	5'000.–
281	Bodenbeläge	2'500.–
285	Innere Oberflächenbehandlungen	5'000.–
286	Bauaustrocknung	500.–
287	Baureinigung	1'000.–
289	Reserven für Unvorhergesehenes	12'000.–
290	Honorare	44'000.–
510	Baunebenkosten allgemein	10'000.–
558	Eigenaufwand Projektleitung IPM	8'000.–
Total Kostenschätzung (inkl. MWSt)		285'000.–

4.3 Kostenzusammenstellung

Total einmalige Kosten Neubau Betreuung	Fr. 1'900'000.–
Total einmalige Kosten Einbau Aufzug	Fr. 285'000.–
Total Kosten	Fr. 2'185'000.–

5 Termine

5.1 Planung und Realisierung

Nach Bewilligung des beantragten Kredites soll die Umsetzung so rasch als möglich erfolgen. Mit dem positiven Entscheid des Parlaments voraussichtlich am 20. Dezember 2012 bzw. nach Ablauf des fakultativen Referendums per 1. März 2013 stehen die notwendigen Mittel zur Verfügung. Im Anschluss kann das Baugesuch eingereicht werden, und die folgenden Termine sind unter vorgenannten Voraussetzungen realistisch:

Baueingabe	Januar 2013
Ausführungsplanung	März–April 2013
Baubewilligung	Anfang Mai 2013
Beschaffungsverfahren	April–Juni 2013
Baubeginn	Juli 2013
Bauende	Ende Januar 2014
Möbliierung und EDV-Infrastruktur	Mitte Februar 2014
Zügeln/Einrichten	Ende Februar 2014
Inbetriebnahme	10. März 2014

6 Zuständigkeit und beanspruchtes Konto

6.1 Kreditrechtliche Zuständigkeit

Der für die Umsetzung des Betreuungsangebotes in der Schulanlage Fluhmühle notwendige Kredit, inklusive des Einbaus eines Aufzugs, beträgt Fr. 2'185'000.–. Der Beschluss untersteht gemäss Art. 68 lit. b Ziff. 1 GO dem fakultativen Referendum.

6.2 Zu beanspruchendes Konto

Dieses Vorhaben ist in der Gesamtplanung 2013–2017 enthalten. Der Projektantrag ist bereits formuliert und übergeführt.

Die mit dem beantragten Kredit zu tätigenen Aufwendungen für die Betreuung Fluhmühle sind wie folgt zu belasten:

- bei den einmaligen Kosten für bauliche Massnahmen und Umzüge dem Fibukonto 503.06, Projekt I21754.01;
- bei den jährlichen Kosten für Miete dem Fibukonto 316.00, Kostenstelle 3110191.

7 Übersicht Finanzen und Folgekosten

Investition:

Bruttoinvestitionen Betreuung	Fr. 1,900 Mio.
Bruttoinvestitionen	Fr. 0,285 Mio.
abzüglich Investitionsbeiträge Bund, Kanton, Dritte	<u>Fr. 0,0 Mio.</u>
Nettoinvestitionen	<u>Fr. 2,185 Mio.</u>

Jährlich wiederkehrende Folgekosten aus der Investition:

Nutzungsdauer: 40 Jahre	
Kapitalfolgekosten (Abschreibung/Verzinsung)	Fr. 0,100 Mio.
Unterhaltskosten (Reinigung, ordentlicher Unterhalt, Nebenkosten)	<u>Fr. 0,057 Mio.</u>
Total Folgekosten	<u>Fr. 0,157 Mio.</u>

In der Gesamtplanung 2013–2017 sind für das Projekt I21754.01 Investitionsausgaben von insgesamt 1,5 Mio. Franken enthalten, wie folgt aufgeteilt in Jahrestanchen: 2013: 1,5 Mio. Fr.

Die Gesamtplanung 2013–2017 ist nach Zustimmung zum vorliegenden Bericht und Antrag entsprechend anzupassen.

Die Folgekosten (Konsumaufwand) belaufen sich auf 2,1 % eines Steuerzwanzigstels.

Das Projekt ist auch Bestandteil des am 27. September 2012 vom Parlament zustimmend zur Kenntnis genommenen B+A 29/2012: „Volksschule: Entwicklungen und Konsequenzen“. Die zusätzlichen Kosten für die Themen Erdbebenertüchtigung sowie für Minergie-Eco (jedoch nicht Minergie-P-Eco) wurden im B+A 29/2012 anteilmässig auch für den vorliegenden B+A prognostiziert.

7.1 Mehrkosten

Das vorliegende Projekt wurde vonseiten aller Beteiligten auf das absolute Minimum reduziert. Weitere Reduktionen sind nicht möglich. Die im Gesamtplan 2013–2017 bis anhin geplante Investition von 1,5 Mio. Franken enthielt keine Massnahmen für die Erhöhung des Standards auf Minergie-P-Eco. Ebenfalls nicht enthalten waren die erforderlichen Massnahmen für die Erdbebenertüchtigung. Der Einbau eines Aufzugs war ebenfalls nicht in der bisherigen Investitionsplanung vorgesehen. Es handelt sich dabei um eine Vorinvestition, welche in der Gesamtplanung Bestandteil des Projekts I21747, also der später geplanten Gesamt-sanierung, ist. Nachfolgend sind die einzelnen Positionen dargestellt.

Betreuung

▪ Verstärkung der Tragkonstruktion der Turnhalle (Gewinnung des Bauplatzes)	Fr.	69'000.–
▪ Erdbebenstabilität der Turnhalle (Gewinnung des Bauplatzes und Vorinvestition)	Fr.	46'000.–
▪ Anforderungen Minergie-P-Eco (Dämmstärken, kontrollierte Lüftung, Tageslichtsteuerung, nachhaltige Baustoffe)	Fr.	192'000.–
▪ Einbau einer Rampe für die behindertengerechte Erschliessung beim Pausenplatz auf der Südseite	Fr.	30'000.–
Total zusätzliche Kosten Aufstockung Betreuung		Fr. 337'000.–

Aufzug (nicht Bestandteil der bisherigen Investitionsplanung)

- | | | |
|---|-----|-----------|
| ▪ Erschliessung eines zusätzlichen Geschosses (zweites Untergeschoss, ehemaliger Zivilschutzraum), Total Einbau Aufzugsanlage | Fr. | 285'000.– |
|---|-----|-----------|

7.2 Einsparungen

Flachdachsanierung:

Im ordentlichen Unterhaltsbudget 2014 ist eine Sanierung des bestehenden Flachdachs auf dem bestehenden Turnhallengebäude vorgesehen und geplant. Bei der Realisierung der beantragten Aufstockung kann auf diese Sanierung verzichtet werden, und das ordentliche Unterhaltsbudget wird entsprechend entlastet.

Minergie-P-Eco:

Die Mehrinvestitionen für Minergie-P-Eco zahlen sich in der langfristigen Betrachtung (Life Cycle Costing) aus und sind somit eine sinnvolle Investition. Nach einer Nutzungsdauer von 33 Jahren sind die Mehrinvestitionen amortisiert. Die Reduktion der jährlichen Unterhaltskosten (Anteil Nebenkosten Heizung) beträgt zirka Fr. 3'000.–/Jahr und ist in den oben aufgeführten Folgekosten bereits berücksichtigt. Da der Neubau als Einzelbauteil vermutlich nicht zertifiziert werden kann, sind auch allfällige Förderbeiträge infrage zu stellen bzw. zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwirken. Diesbezügliche Fragestellungen können erst im Zuge des Bewilligungsverfahrens definitiv geklärt werden.

7.3 Gewinne

Potenzial Flächengewinn Schulhaus:

Durch die neue Erschliessung des zweiten Untergeschosses (ehemaliger Zivilschutzraum) mittels des neu eingebauten Aufzugs entsteht durch eine später mögliche Verschiebung von Werkräumen, Putzräumen u. Ä. ein möglicher zukünftiger Gewinn an hochwertigem (und dringend benötigtem, siehe Kap. 1.2) Schulraum von insgesamt zirka 110 m². Dies entspricht (unter Annahme von Fr. 200.–/m²/a sowie mit 5 % kapitalisiert) einer Investitionssumme von

zirka Fr. 440'000.–. Diese Verschiebungen werden bei der später geplanten Gesamtsanierung beantragt, da noch weitergehende bauliche Massnahmen für die natürliche Belichtung im Untergeschoss getroffen werden müssen.

Durch den Aufzug wird aber auch kurzfristig eine effizientere Nutzung der zusätzlichen Flächen im zweiten Untergeschoss als Lagerflächen möglich. Dies entlastet die Schulräume in den oberen Geschossen und ist aus betrieblicher Sicht sehr wünschenswert.

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, für die Umsetzung des Betreuungsangebotes in der Schulanlage Fluhmühle – für den Neubau der zusätzlichen Schulraumflächen, die erforderlichen baulichen Massnahmen, die Möblierung sowie den Einbau eines Aufzugs – einen Kredit von Fr. 2'185'000.– zu bewilligen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 31. Oktober 2012



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 39 vom 31. Oktober 2012 betreffend

Schulraumbedarf Stadtteil Littau Neubau Betreuung Fluhmühle Projektierungs- und Baukredit,

gestützt auf den Bericht der Bildungskommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. b, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 lit. b Ziff. 1 und Art. 69 lit. a. Ziff. 3 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für die Umsetzung des Betreuungsangebotes in der Schulanlage Fluhmühle wird für den Neubau der zusätzlichen Schulraumflächen, die erforderlichen baulichen Massnahmen, die Möblierung sowie für den Einbau eines Aufzugs ein Kredit von Fr. 2'185'000.– bewilligt.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 20. Dezember 2012

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Theres Vinatzer
Ratspräsidentin



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

