



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 29. September 2010 (StB 869)

B+A 39/2010

Neubau Stützpunkt des Strasseninspektorats Zimmeregg

Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
16. Dezember 2010

Bezug zur Gesamtplanung 2010–2014

Leitsatz A:	Luzern wächst zur starken Region heran.
Stossrichtung A0:	Die Stadt nutzt konsequent die Chancen, welche die räumliche Erweiterung des Stadtgebietes durch die Fusion mit Littau bietet, insbesondere in der Raum- und Verkehrsplanung. Sie stellt damit die rasche, umfassende Integration der Stadtteile sicher.
Fünfjahresziele A0.1:	Die räumlichen Chancen der neuen Gemeinde Luzern werden in den Bereichen Siedlung und Verkehr, insbesondere entlang der Grenzgebiete des Stadtteils Littau, genutzt. Neue Analysen und Planungen werden unverzüglich in Angriff genommen.
A1.4:	Zeitgemässes Verwaltungsmanagement: Die Weiterentwicklung der Stadtverwaltung ist ein dauernder Optimierungsprozess, der eine effiziente, dienstleistungsorientierte und bürgernahe Verwaltung sichert und eine aktive Genderpolitik betreibt.
Projektplan:	I09016.01

Übersicht

Der Stützpunkt des Werkdienstes war bis anhin in einer privaten Liegenschaft eingemietet. Dieser Mietvertrag läuft per 30. Juni 2011 aus. Im Zuge der Fusion der Stadt Luzern mit der Gemeinde Littau wurde die Organisation des Werkdienstes neu in vier Stadtteilregionen strukturiert. Es gilt nun, für den Stadtteil West einen neuen Stützpunkt zu erstellen. Die Prüfung verschiedener Standorte führte zur Erkenntnis, dass ein Neubau im Bereich Zimmeregg die langfristig nachhaltigste Lösung ist.

Nebst dem Ersatz der benötigten Flächen für den Stützpunkt des Werkdienstes Stadtteil West gilt es ebenfalls, die momentan im Bahnhof Luzern eingemietete Fläche für die Lagerung der Marktinfrastrukturen zu ersetzen. Auch diese notwendige Lagerfläche wurde in der Projektstudie für einen Neubau Stützpunkt Zimmeregg integriert.

Das in diesem Bericht und Antrag nachfolgend erläuterte Projekt stellt einen Zweckbau mit optimalen betrieblichen Abläufen, aber minimalem Ausbaustandard dar. Aus baugesetzlichen Gründen (Waldabstand, Zonengrenze) ist die heutige Parkplatzfläche zu verschieben. Dies führt zudem zu einer klaren Situierung und Entmischung der verschiedenen Nutzungsflächen

sowie deren Zufahrten. Für die Verlegung der öffentlichen Parkplätze ist mit einem Aufwand von Fr. 250'000.– zu rechnen. Dieser Aufwand wird durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Parkraum abgedeckt.

Für die Erstellung des Neubaus Stützpunkt des Strasseninspektorats (STIL) Zimmeregg, inkl. der notwendigen Lagerunterstände für die Marktinfrastrukturen (Fr. 3'850'000.–), sowie für die Verlegung der Parkplatzfläche (Fr. 250'000.–) werden mit vorliegendem B+A insgesamt Fr. 4'100'000.– beantragt.

Ebenfalls wird die Überführung von Teilen der Parzelle 1508 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen beantragt, wobei die Grundstücksfläche für die öffentlichen, in Zukunft bewirtschafteten, Parkplätze zu öffentlichem Grund gewidmet wird.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	6
2 Leistungsauftrag des Strasseninspektorats STIL	7
3 Bedürfnis für Stützpunkt im Stadtteil West	8
4 Standortevaluation	10
4.1 Stützpunkt Werkdienst	10
4.2 Marktinfrastrukturen	11
5 Projekt Neubau Zimmeregg	13
5.1 Übersichtsplan	13
5.1.1 Ist-Situation	13
5.1.2 Soll-Situation	13
5.1.3 Planungsrechtliche Grundlagen Grundstück	14
5.1.4 Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	14
5.2 Verschiebung öffentliche Parkplätze	14
5.3 Projektbeschreibung	16
5.3.1 Projektentwicklung	16
5.3.2 Raumprogramm	16
5.3.3 Gebäudedisposition	17
5.3.3.1 Sozialräume	17
5.3.3.2 Fahrzeughalle / Technik	17
5.3.3.3 Unterstände	17
5.3.3.4 Silo / Presscontainer / Umgebung	17
5.3.4 Konstruktion	18
5.4 Vorprojekt	19
5.4.1 Situation	19
5.4.2 Grundriss	20
5.4.3 Fassaden / Schnitt	21
5.4.4 Nutzungen und Klimazonen	21
5.5 Baugrund	22
6 Kosten	22

6.1	Allgemein	22
6.2	Gebäudekubaturen und Bruttogeschossflächen (nach SIA 416)	22
6.3	Zusammenstellung	23
6.4	Refinanzierung	24
7	Termine	24
8	Zu beanspruchende Konti	25
9	Antrag	25

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

Per 1. Januar 2010 wurde die Fusion der Stadt Luzern mit der Gemeinde Littau vollzogen. Für die Pflege und den Unterhalt des öffentlichen Raums im neuen Stadtteil Littau/Reussbühl ist seit diesem Datum das Tiefbauamt, Strasseninspektorat, der Stadt Luzern mit dem im nachfolgenden Kapitel aufgeführten Leistungsauftrag zuständig.

Der Werkhof der ehemaligen Gemeinde Littau – von dem aus bisher die Arbeiten organisiert und durchgeführt wurden – war bis Ende 2009 in einer privaten Liegenschaft (rund 3'000 m²) eingemietet. Dieser Mietvertrag wurde durch die Gemeinde Littau per Ende 2009 gekündigt. Als Übergangslösung konnte ein neuer, befristeter Vertrag über eine reduzierte Fläche (rund 1'500 m²) mit der neuen Eigentümerin HABKEHR GMBH bis zum 30. Juni 2011 abgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Ausgangslage verfügt der Stadtteil Littau/Reussbühl spätestens ab Mitte 2011 über keinen Werkdienststützpunkt mehr. Um die geforderten Leistungen effizient zu erbringen, benötigt das Strasseninspektorat dort jedoch einen geeigneten Stützpunkt für die Unterbringung der Mitarbeiter sowie die Garagierung von Langsamfahrzeugen und Geräten.

Da der neue Stützpunkt des Strasseninspektorats (STIL-Stützpunkt) Zimmeregg frühestens per November 2011 erstellt werden kann (siehe Kapitel 7), muss eine weitere Verlängerung der bestehenden Mietverhältnisse verhandelt werden.

2 Leistungsauftrag des Strasseninspektorats STIL

Das Strasseninspektorat als Regieabteilung des Tiefbauamtes führt den betrieblichen Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, Reparaturen, Grünpflege, technischer Dienst, Unterstützung Festanlässe) auf dem öffentlichen Grund am Infrastruktursystem „Mobilität / Strassen- und Wegnetz“ durch.

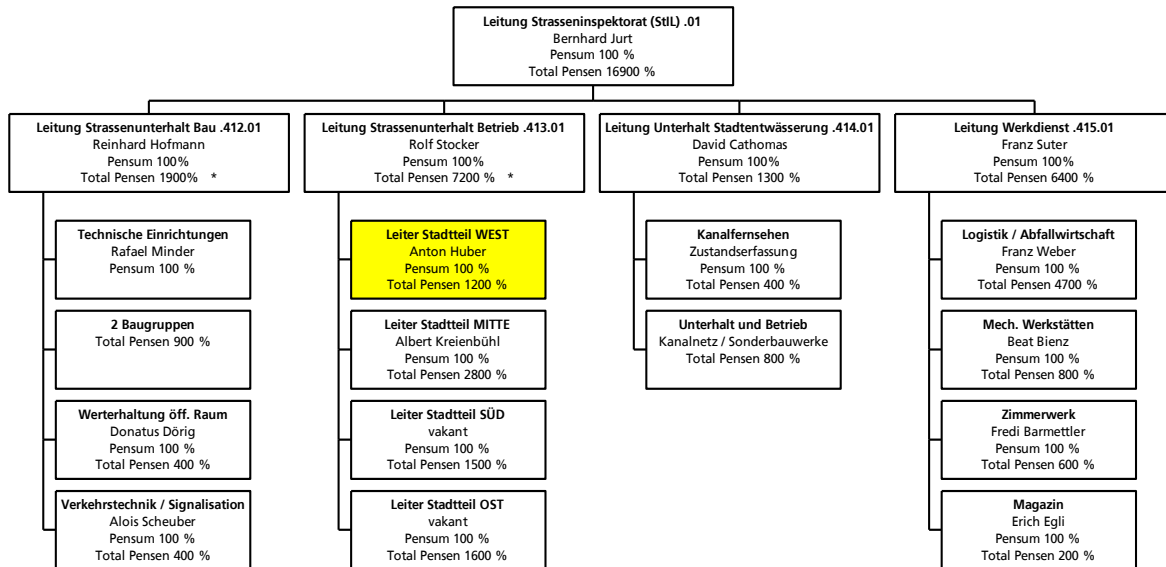
Das heisst, es pflegt und unterhält die Strassen, Strassenentwässerungen, Rad- und Gehwege, Kunstbauten (z. B. Brücken, Stütz- und Ufermauern, Unterführungen usw.), Beleuchtung des öffentlichen Raums, Signalisationen und Markierungen, Strassenbäume und -rabatten, Verkehrsregelungsanlagen und die „Möblierung“.

Der bauliche Unterhalt und die Erneuerung des Strassen- und des Wegnetzes ist ebenfalls Inhalt des Leistungsauftrages. Es gilt, die Anlagen so zu unterhalten, dass diese jederzeit sicher benützt werden können und die Lebenszykluskosten minimal sind.

		Infrastruktursysteme/Aufgabenfelder			
		Mobilität/ Strassen- und Wegnetz	Entwässerung der Siedlung/ Naturgefahren	Grünräume	Abfall- bewirtschaftung
Inventar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengen ▪ Werte ▪ Wertverlust ▪ Zustand 				
Leistungen	1. Netzbewirtschaftung				
	2. Betrieb				
	3. Erhaltung (Projekte/Msn)				
	4. Neu-/Ausbau (Projekte/Msn)				

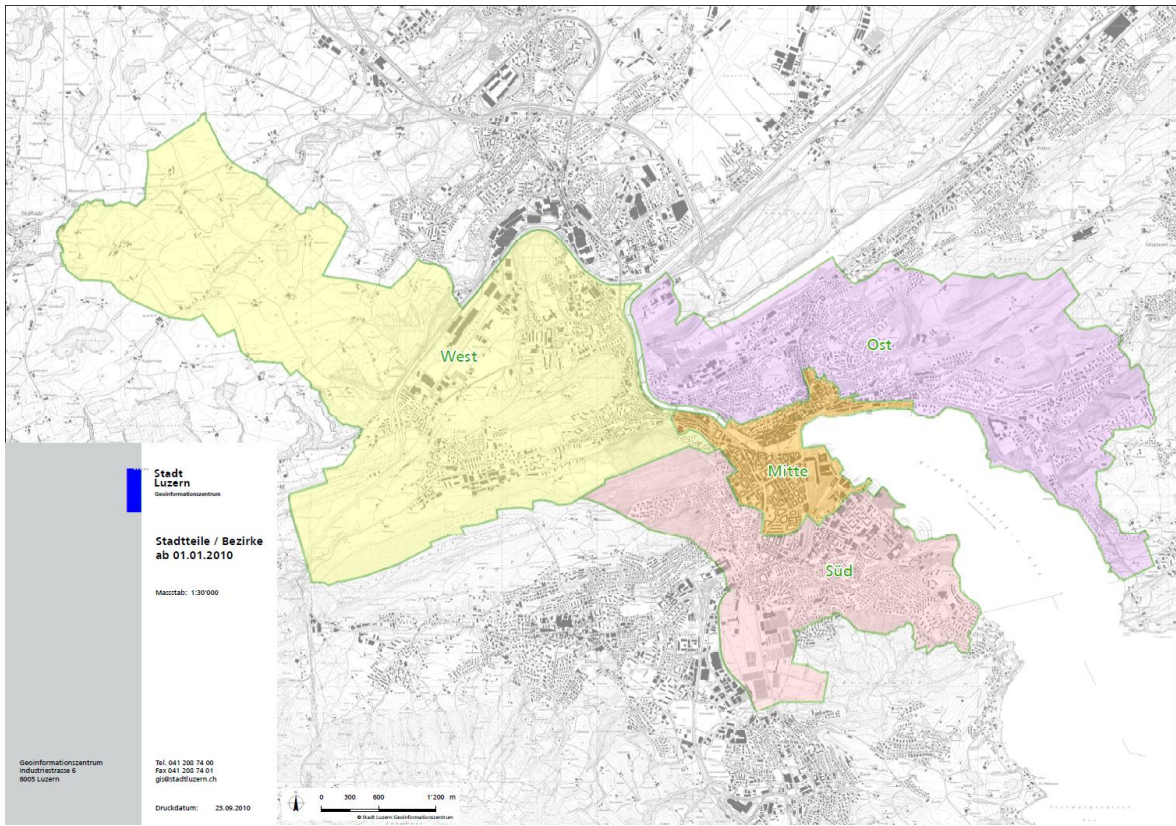
3 Bedürfnis für Stützpunkt im Stadtteil West

Im Zuge der Fusionsplanung und -umsetzung wurde auch die Organisation des Strasseninspektorats angepasst (siehe nachfolgendes Organigramm) sowie insbesondere der Betrieb im Bereich des Strassenunterhalts gestrafft und im Hinblick auf allfällige weitere Fusionen angepasst.



Infolge der Gebietserweiterung mit Littau wechselte man von bisher acht Unterhaltsbezirken auf neu vier Stadtteile (siehe Plan neue Unterhaltsbezirke). Mit dieser Organisation ist das Strasseninspektorat in der Lage, ohne erneute Umstrukturierung auf allfällig kommende Fusionen zu reagieren.

Ebenfalls konnte die Führungsspanne der Ressortleitung vereinfacht und zugleich durch die Zusammenlegung von acht Bezirken auf vier Stadtteile konnten die Personalressourcen gebündelt werden. Entstanden sind schlagkräftige Einsatzgruppen, die in der Lage sind, den Leistungsauftrag bürgernah und effizient zu erbringen. Es ist geplant, im Stadtteil West (ehemalige Gemeinde Littau / gelb) mit zwölf Mitarbeitern und den erforderlichen Gerätschaften vom neuen Stützpunkt Zimmeregge aus die erwähnten Aufgaben zu erfüllen.



Plan neue Unterhaltsbezirke

Zurzeit fehlen in allen vier Stadtteilen diese zentralen Stützpunkte, welche es ermöglichen, die Maschinen (meistens Langsamfahrzeuge) und Gerätschaften je Stadtgebiet zentral zu garagieren und die Einsätze ohne lange Anfahrtswege zu leisten. Die vorhandenen Depots und Lagermöglichkeiten sind verteilt auf das gesamte Stadtgebiet und entsprechen vor allem im Bereich der Sozialräume (Sanitäreinrichtungen, Möblierung) neuzeitlichen Ansprüchen (zum Teil bei Weitem) nicht mehr.

Die Fahrzeuge und Maschinen für die Ausführung des betrieblichen Unterhalts sind ebenfalls „verstreut“ in den diversen Nebendepots und Garagen eingelagert. Die täglich anfallenden Servicearbeiten (z. B. Reinigen der Einsatzfahrzeuge) sind nicht oder nur mit eingeschränkter Effizienz möglich. Diese Situation zeigt sich in vergleichbarer Form auch im fusionierten Stadtteil Littau. Es ist deshalb unumgänglich, dass in diesem Stadtteil West baldmöglichst ein neuer Stützpunkt als Ersatz für die bisherige, befristete Lösung bereitgestellt wird.

Dem Aspekt „starke Stadtregion“ wurde durch die neue Struktur der Organisationseinheiten „Stadtteile“ Rechnung getragen. Die Bewirtschaftung weiterer Flächen ausserhalb des Perimeters „Stadtteil West“ wäre von diesem Standort aus jedoch aus geografischen bzw. logistischen Gründen wenig sinnvoll. Bei einer allfälligen Fusion mit weiteren Gemeinden müssten zusätzliche Stadtteile organisatorisch und betrieblich abgebildet werden.

Wieso wird der Stadtteil West nicht vom Werkhof Ibach an der Reusseggstrasse aus bedient?

Der betriebliche Unterhalt wird in der Regel nicht punktuell an einem Einsatzort vorgenommen, sondern erfolgt entlang von Strassenzügen und Weg- und Treppenanlagen auf der Basis von Routenplänen (Reinigung, Winterdienst usw.). Diese Einsätze werden meistens mit Langsamfahrzeugen und mit Mitarbeitern, die zu Fuss unterwegs sind, geleistet.

Der Werkhof Ibach liegt zu weit entfernt von den erwähnten Einsatzorten und wäre zudem aus Platzgründen gar nicht in der Lage, Flächen für Personal und Maschinen des Stadtteils West anzubieten. Aus den genannten Gründen und zur Verbesserung der Leistungserbringung, der Arbeitsplatzhygiene und zugunsten neuzeitlicher Arbeitsplätze ist es erforderlich, im Zuge der Neuorganisation einen entsprechenden Stützpunkt auf dem ehemaligen Gebiet der Gemeinde Littau zu realisieren.

4 Standortevaluation

4.1 Stützpunkt Werkdienst

Auch die Verantwortlichen der ehemaligen Gemeinde Littau hatten noch vor der Fusion mit der Stadt Luzern erkannt, dass die Realisierung eines neuen Stützpunkts für den Werkdienst Littau dringlich war und in absehbarer Zeit anstehen würde. Bereits im Jahr 2006 hatte der Gemeinderat von Littau dem Büro für Bauökonomie AG, Luzern, einen Auftrag zur Klärung von verschiedenen Standortvarianten für die Realisierung eines neuen Werkhofs in Auftrag gegeben. Mittels dieses Vergleichs wurde eine Reihe möglicher Standorte untersucht und diese einander gegenübergestellt. Von ursprünglich sieben Standorten waren zwei als geeignet aus dem Vergleich hervorgegangen, nämlich

- der bestehende Standort Aussenstelle (Lagerplatz) STIL Zimmeregg (siehe Abbildung Kapitel 5.1.1) und
- die Schwimmbadstrasse (Areal Unterwerk CKW) Zimmeregg.

Nach erfolgter Fusion wurden aufgrund des gekündigten Mietverhältnisses für den bestehenden Werkhof verschiedene dieser Standorte (Fanger, Geisseler und Geser) durch die verantwortlichen Stellen der Dienstabteilung Immobilien und des Strasseninspektorats betreffend ihre Eignung und eine rasche Realisierung nochmals überprüft. Auch diese Abklärungen führten zum gleichen Ergebnis.

Explizit geprüft wurde ebenfalls der Standort Unterwerk CKW Zimmeregg. Das Grundstück hatte die CKW AG von der Stadt Luzern (ehemals Gemeinde Littau) im unbefristeten Baurecht

übernommen. Räumlich hätte sich dieser Standort gut geeignet, jedoch will die CKW diesen als Reserve im eigenen Inventar sichern. Somit erübrigte sich eine weitere Untersuchung.

Aufgrund der zentralen und topografisch guten Lage des Standorts unmittelbar neben dem Unterwerk CKW an der Schwimmbadstrasse und dem Umstand, dass sich diese Parzelle im Besitz der Stadt Luzern befindet, wurde dieser Standort weiter beplant. Mittels des vorhandenen Raumprogramms des Strasseninspektorats wurde die Machbarkeit überprüft. Es zeigte sich, dass aufgrund baugesetzlicher Bestimmungen (Waldabstand, Zonengrenze) für eine zweckmässige Lösung eine Verlegung der bestehenden Parkplatzfläche erforderlich wird. Durch diese Verlegung wird zusätzlich eine sinnvolle Situierung der verschiedenen Nutzungen erzielt (siehe Abbildungen Kapitel 5.1.1./5.1.2).

Somit konnte eine parzellengenaue Lösung für den Neubau STIL-Stützpunkt Zimmeregg gesucht werden. Bei der Projektentwicklung wurden auch die neuesten Entwicklungen und Erkenntnisse betreffend Nutzungsanforderungen (wie z. B. Lager Marktinfrastrukturen, Press-container usw.) berücksichtigt. Diese Einflussfaktoren liessen die ursprüngliche Idee einer ganz einfachen Normhalle (Ausführung in Alu) als nicht zweckmässig und zielführend erscheinen: Die betrieblichen Mankos einer rechteckigen Normhalle hätten durch mehr Hallen-interne Verkehrsflächen kompensiert werden müssen. Letztere würden zu grösseren Bauvolumen bzw. zu höheren Kosten führen, und dies notabene bei einer immer noch schlechteren Lösung als der jetzt geplanten.

4.2 Marktinfrastrukturen

Bis Herbst 2008 waren die Marktstände im Materialschuppen neben den beiden Fliegerschuppen auf dem Areal Allmend gelagert. Aufgrund der geplanten Bauvorhaben auf der Allmend wie dem Bau der Zentralbahn und dem Neubau der Boccia-Halle war das Strasseninspektorat gezwungen, innert kürzester Zeit die Unterbringung der Marktstände zumindest provisorisch zu regeln.

Verschiedene Liegenschaftseigentümer und Verwaltungen wurden kontaktiert sowie folgende Standorte geprüft:

- Emmenbrücke, Areal von Moos,
- Emmenbrücke, Areal Viscosuisse,
- Horw, Areal im Gebiet Bahnhof,
- Luzern, Reusseggstrasse, Lagerhalle Transportus,
- Luzern, Reusseggstrasse, Bau einer Lagerhalle auf dem Steinlagerplatz Werkhof.

Alle Bemühungen hatten keinen Erfolg. Das Strasseninspektorat erhielt im Herbst 2008 davon Kenntnis, dass das Tiefbauamt im Bereich des Bahnhofs Luzern mittelfristig eine Velostation plane (ehemals Paketumschlagplatz). Die Überprüfung des Areals ergab, dass auf dem zur

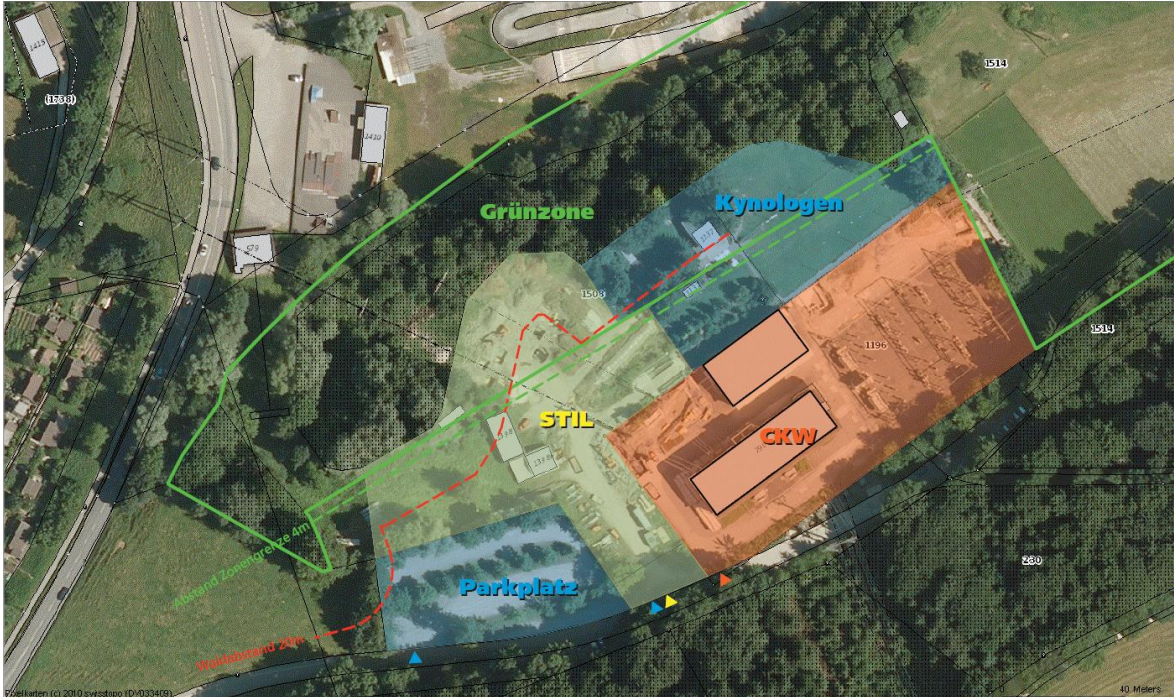
Verfügung stehenden Platz die Lagerung der Marktstände möglich ist. Mit der SBB wurde deshalb ein befristeter Vertrag abgeschlossen (1. Dezember 2008 bis 30. November 2010).

Ein Outsourcing der Lagerung und Logistik wurde nicht explizit geprüft. Die temporäre Lösung am Bahnhof hat sich als die kostengünstigste herausgestellt, die jedoch wegen anderweitigen Bedarfs der Flächen längerfristig nicht weitergeführt werden kann. Das Handling der Marktinfrastrukturen setzt jedoch auch hier gewisse Grenzen bezüglich Lage und Lageranordnung. So ist der Einsatz dieses Materials sehr unterschiedlich (z. B. Mäas: an diesem Anlass werden sämtliche Stände eingesetzt; an weiteren grösseren Events wie Luzerner Fest, Fasnacht usw. nur Teile des Inventars), und öfters werden auch nur einzelne Teile dieser Infrastruktur extern vermietet. Daraus resultiert der Bedarf nach einer guten Zugänglichkeit mit möglichst einfachem Handling der Waren. Der Anteil der Baukosten für die geplanten Unterstände der Marktinfrastrukturen beträgt rund Fr. 400'000.–.

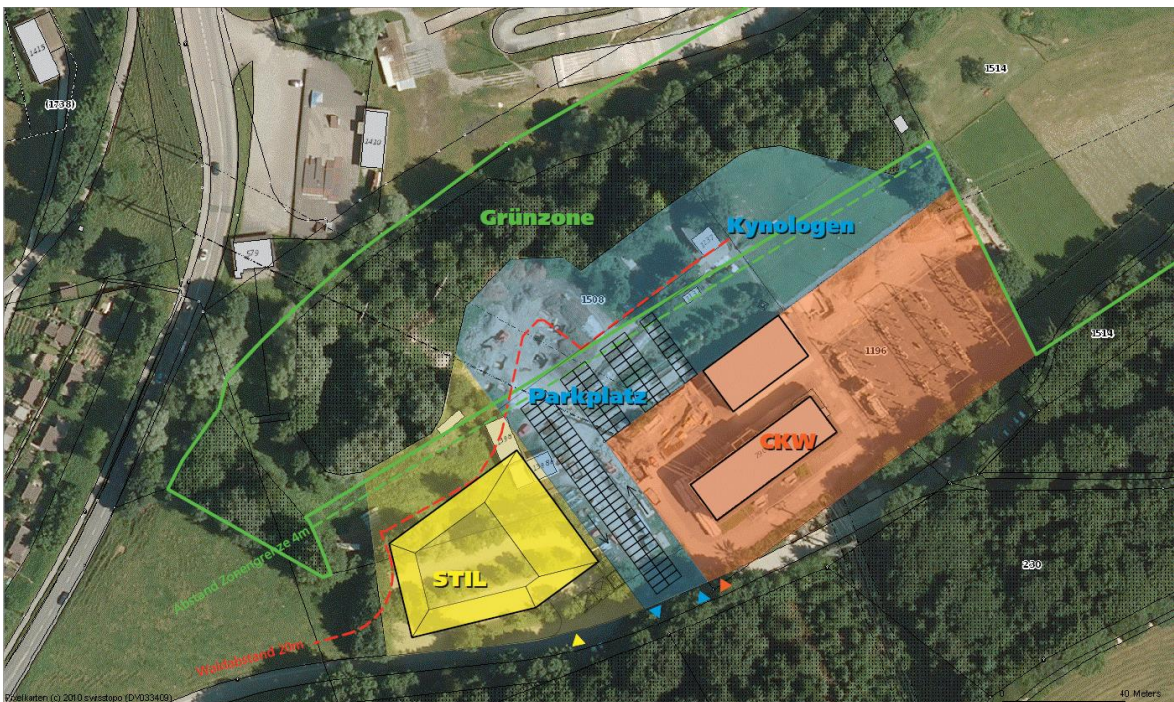
5 Projekt Neubau Zimmeregg

5.1 Übersichtsplan

5.1.1 Ist-Situation



5.1.2 Soll-Situation



5.1.3 Planungsrechtliche Grundlagen Grundstück

Grundstück:	1508	
Zone:	öffentliche Zwecke (OeZ)	Zonenplan Littau
Bauvorschriften:		
▪ Ordentlicher Grenzabstand:	½ Gebäudehöhe, mindestens 4 m (§ 122 PBG)	
▪ Grenzabstand Stadt Luzern:	Mindestens 3,5 m	
▪ Abstand zu Nichtbauzone:	½ Gebäudehöhe, mindestens 4 m	
▪ Waldabstand:	20 m, Ausnahme mindestens 15 m (§ 136 PBG)	

5.1.4 Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Für die Realisierung des neuen STIL-Stützpunkts Zimmeregg werden ab Grundstück 1508, GB Littau, 7'150 m² vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übergeführt. (Davon werden 2'750 m² für die öffentlichen Parkplätze Schwimmbad Zimmeregg zu öffentlichem Grund gewidmet; vgl. Kapitel 5.2). Da das Grundstück 1508 in der Fusionsbilanz mit Littau vom 1. Januar 2010 keinen Buchwert (Fr. 0.–) aufweist, ist für die Überführung kein Kredit notwendig.

5.2 Verschiebung öffentliche Parkplätze

Das Areal, auf welchem der neue Stützpunkt des Strasseninspektorats mit Betriebsgebäude und Aussenlager erstellt werden soll, dient heute den Badegästen des Schwimmbads Zimmeregg als Parkplatz. Die rund 100 Parkplätze sind geschottert und waren bisher kostenlos benutzbar.

Die heutige Verteilung der verschiedenen Nutzungen soll entflechtet werden, sodass für den STIL-Stützpunkt eine zusammenhängende, annähernd quadratische Fläche zur Verfügung stehen wird anstatt der komplizierten Restfläche zwischen CKW, Parkplatz, Freizeitnutzung und Grünzone.

Diese Umdisponierung führt nicht nur zu einer Verbesserung der Nutzbarkeit, sondern weist auch eine wesentlich bessere betriebliche und gestalterische Qualität auf. Nicht mehr die heute ausufernden Ablagerungsplätze und Schuppen prägen die Situation, sondern zwischen dem Neubau, dem CKW-Gebäude und dem Wald entsteht ein räumlich gefasstes Areal (siehe Kapitel 5.1 Übersichtsplan Ist und Soll). Die Zufahrt erfolgt für jede Nutzung separat direkt ab der Schwimmbadstrasse. Die Erschliessungen und Zutrittsberechtigungen werden somit klar geregelt.

Durch diese geschickte Situierung des Stützpunktareals ist es möglich, weiterhin einen Besucherparkplatz für das Schwimmbad Zimmeregg in gleichem Ausmass zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen autonomen Zugang zum Areal des Kynologischen Vereins zu erstellen. Voraussetzung dafür sind allerdings bauliche Massnahmen, welche vorwiegend Terrainveränderungen sowie die Verschiebung der Parkplätze innerhalb des besagten Grundstücks umfassen. Die neue Parkfläche mit wie bisher rund 100 Parkplätzen soll weiterhin als Schotterplatz zur Verfügung stehen. Zudem soll eine gewisse ökologische und gestalterische Aufwertung des Bereichs (einfachste Pflanzungen im Bereich der neuen Parkplätze sowie Waldrandaufwertung) erfolgen. Das Tiefbauamt der Stadt Luzern rechnet für die Verlegung der Parkplätze mit Kosten von Fr. 220'000.–. Hinzu kommen die Kosten für die Anschaffung von zwei zentralen Parkuhren zum Preis von Fr. 30'000.–.

Da die Parkplätze für das Schwimmbad Zimmeregg einer öffentlichen Nutzung dienen, ist der Stadtrat der Auffassung, dass die entsprechende Fläche gewidmet werden soll, sodass die Parkplätze künftig auf öffentlichem Grund liegen. Die Parkplätze sollen zudem, wie in der Stadt Luzern bei Badeanstalten üblich, bewirtschaftet werden. Es ist vorgesehen, eine Parkgebühr zu erheben. Mit der Genossenschaft Schwimmbad Zimmeregg haben Gespräche stattgefunden. Sie wird bei der Erarbeitung der Verkehrsordnung mit einbezogen. Der Stadtrat wird jedoch zu diesem Thema im Zuge der Anpassungen der Parkgebühren bei anderen Badeanstalten noch separat entscheiden. Zur Bewirtschaftung der Parkplätze ist die Anschaffung von zwei zentralen Parkuhren vorgesehen. Durch die mit der Bewirtschaftung verbundenen Einnahmen können sowohl der Bau (bzw. die Verlegung) der Parkplätze als auch deren Betrieb und Unterhalt finanziert werden. Der Stadtrat hat die Finanzierung der Verlegung der Parkplätze durch eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Parkraum unter Vorbehalt der Bewilligung des mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragten Kredits durch den Grossen Stadtrat beschlossen. Die Kontrolle der Parkplätze wird, da es sich nach der Widmung der entsprechenden Fläche um öffentlichen Grund handelt, durch die Luzerner Polizei erfolgen.

5.3 Projektbeschreibung

5.3.1 Projektentwicklung

Zielsetzung für die Entwicklung dieses Projekts war es von Beginn weg, eine möglichst günstige Lösung zu finden. Beim vorgeschlagenen Projekt handelt es sich grundsätzlich um eine einfache Fahrzeughalle, welche mit offenen Unterständen ergänzt wird, die den notwendigen Hof um- und zugleich auch abschliessen (= Wegfall von Umzäunung). Im Bereich dieser Fahrzeughalle werden die erforderlichen Sozialräume im Minergiestandard realisiert. Die gewählte Ausführung in Holz ist nicht nur kostengünstig, sondern ökologisch sinnvoll und energetisch wirksam. Insbesondere die Vergrößerung des Flächenbedarfs für Fahrzeuge von ursprünglich geplanten 250 m² (in der Investitionsrechnung berücksichtigt) auf neu 452 m² führte zu erheblichen Mehrkosten.

Ausführungsvarianten drängen sich bei den definierten Anforderungen nicht auf, da es sich bereits um die kostengünstigste Lösung handelt. Einzige mögliche Massnahme zur Kostensenkung wäre eine Reduktion des Anforderungsprofils bzw. des Raumprogramms. Dies würde jedoch die Betriebsabläufe des STIL massgeblich verschlechtern. Dezentrale Mietlösungen müssten gefunden werden.

Das vorliegende Vorprojekt wurde gemeinsam mit den Nutzern entwickelt und darf sowohl hinsichtlich der ökonomischen als auch der betrieblichen Effizienz als optimiert betrachtet werden. Als oberste Maxime bei der Projektentwicklung galt es, einen Zweckbau mit minimalem Ausbaustandard, jedoch maximaler Funktionalität zu projektieren.

5.3.2 Raumprogramm

Gebäude STIL:

Personalräume, Büro, WC/DU, Garderoben, Fluchtwege, Trocknungsräume	168 m ²
Technik	22 m ²
Fahrzeughalle	255 m ²
Werkstatt	30 m ²
<u>Fahrzeugwaschplatz</u>	<u>30 m²</u>
Total Netto-Nutzfläche Gebäude	505 m²

Offener Unterstand:

Geräte STIL	167 m ²
<u>Marktinfrastuktur</u>	<u>488 m²</u>
Total Netto-Nutzfläche Unterstand	655 m²

Umgebung:

Befestigte Aussenflächen	2'080 m ²
2 Silos für Salz und Splitt, 1 Presscontainer	

5.3.3 Gebäuedisposition

Die Fahrzeughalle, die Personalräume und der offene Unterstand für Geräte und Marktinfrastrukturen sind in einem ringförmigen Gebäude um einen gemeinsamen Werkhof zusammengefasst. Damit erübrigt sich die Umzäunung des Areals, und der Stützpunkt ist von außen nicht einsehbar; eine Sicherheitsmassnahme, die der etwas abgelegenen Lage Rechnung trägt. Die Erschliessung erfolgt vom zentralen Eingang über den gemeinsamen Hof auf kurzem, direktem Weg. Die Silos für den Winterdienst befinden sich vor dem Gebäude und sind jederzeit zugänglich. Die eingeschossige Anlage ohne Unterkellerung verursacht durch die ideale Höhenpositionierung nur minimale Eingriffe in den möglicherweise belasteten Boden (siehe Schnittplan sowie Kapitel 5.5 Baugrund).

5.3.3.1 Sozialräume

Die Personalräume und das Büro sind an die Fahrzeughalle angegliedert und über diese erschlossen. Die Verkehrsflächen sind damit minimal (siehe Plan Nutzungen und Klimazonen). Die vorgefertigten Holzelemente für Wände und Böden sind entsprechend dem Minergiestandard gedämmt. Sie sind nur in den Nassräumen mit zusätzlichen wasserfesten Belägen verkleidet; die übrigen Oberflächen bleiben roh. Für den Ausbau ist ein einfacher, robuster Standard vorgesehen: handelsübliche Trennwände in den Garderoben und Duschen, einfache Sanitärapparate, Beleuchtung mit Fluoreszenzleuchten. Die Räume werden mittels erneuerbarer Energie (Wärmepumpe) beheizt und verfügen über eine kontrollierte Lüftung.

5.3.3.2 Fahrzeughalle / Technik

Die Fahrzeughalle für insgesamt neun Fahrzeuge (inkl. Zubehör), der Waschplatz und der Technikraum werden frostfrei gehalten, d. h., sie werden auf mindestens 5° C geheizt, um Schäden an Fahrzeugen und Geräten zu vermeiden. Da die Halle an die beheizten Personalräume angrenzt, muss nur der Wärmeverlust über das Dach und den Boden gedämmt und somit die Bildung von Kondensat verhindert werden. Der Hallenboden besteht aus einer Monobetonplatte mit integrierter Betonkerntemperierung (einschichtige Fundamentplatte mit fertiger Oberfläche und eingelegter Bodenheizung).

5.3.3.3 Unterstände

Die kalteunempfindlichen Fahrzeuge sowie deren Zubehör werden (nebst den Marktinfrastrukturen) in offenen Unterständen abgestellt. Auf die Primärkonstruktion aus jeweils zwei Stützen und einem Träger werden Holzpfetten (Balken) geschraubt, auf welche wiederum das Wellblechdach und die Holzschalung der Fassade befestigt werden. Die Konstruktion ist auf die notwendigen Elemente reduziert; sie ist widerstandsfähig und mit geringem Unterhaltsaufwand zu bewirtschaften.

5.3.3.4 Silo / Presscontainer / Umgebung

Aus betrieblichen Gründen wird der Boden des Innenhofs praktisch horizontal ausgebildet, mit einem Asphaltbelag versehen und über Rinnen via Retentionsanlage entwässert. Die Scheinwerfer am Dachrand des Gebäudes beleuchten den Hof.

Der Zustand der bestehenden Silos erlaubt keine Zügelaktion derselben. Die Statik der Silos wurde letzten Winter überprüft. Die Silos dürfen nur noch zur Hälfte befüllt werden, sonst besteht Einsturzgefahr. Bei einem Umzug müsste zu den Kosten für Demontage, Transport und Neumontage mit massgeblichen Kosten für neue Teile gerechnet werden. Somit macht es absolut Sinn, diese durch neuwertige Einrichtungen zu ersetzen.

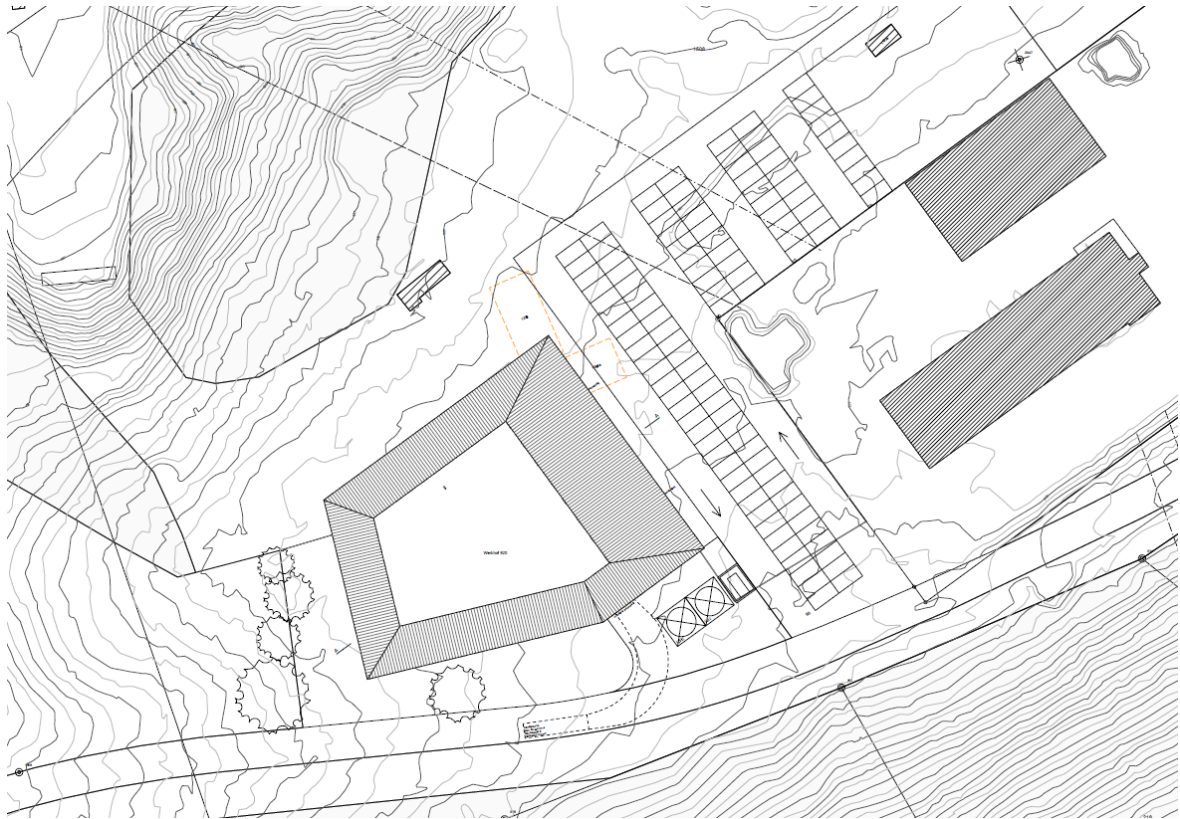
Die zwei neuen Silos für Salz und Splitt bestehen aus je einem Zylinder in Holz, welcher auf einer Stahlkonstruktion steht. Die dafür erforderliche Foundation ist zu erstellen, und die Silos sind vor unberechtigtem Zutritt oder Beklettern zu schützen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Presscontainer für die Abfallentsorgung.

5.3.4 Konstruktion

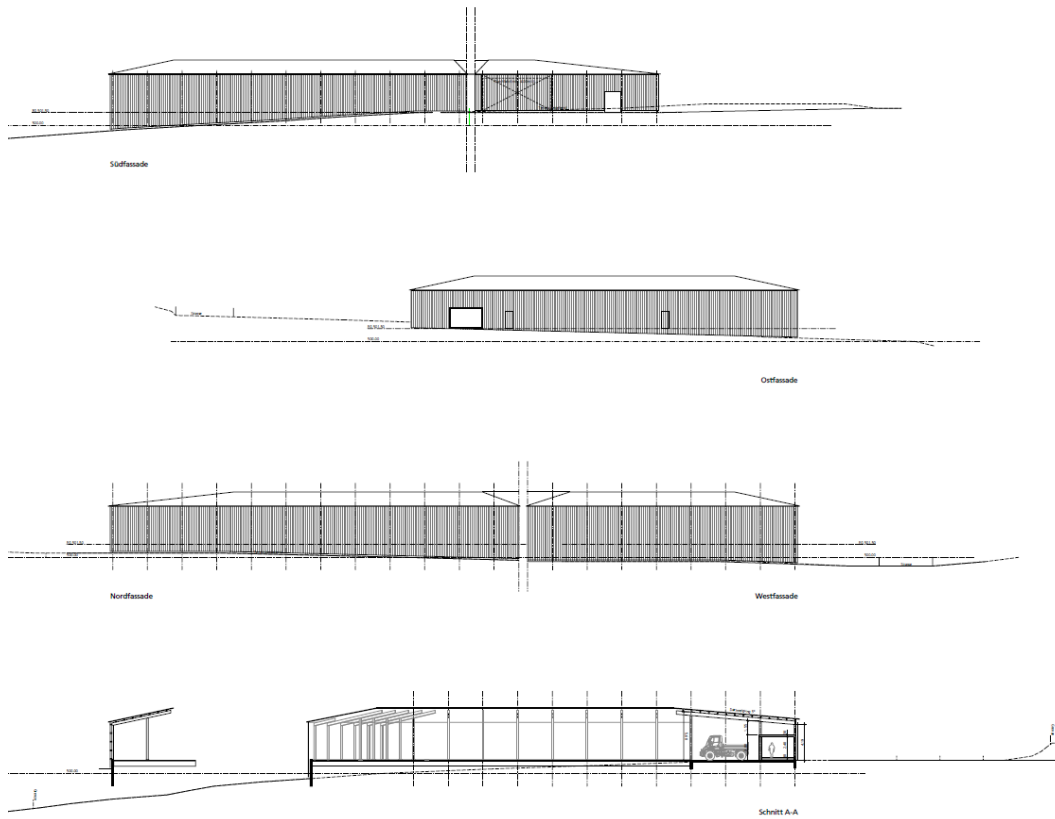
Auf den betonierten Streifenfundamenten wird eine einfache Tragkonstruktion aus Holz errichtet, wie sie für Werkhöfe oder landwirtschaftliche Gebäude üblich ist. Aussen besteht die Fassade aus einer Holzschalung. Das Material Holz hat den Vorteil, dass die verschiedenen Klimazonen praktisch ohne Wärmebrücken in derselben, einfachen Konstruktionsweise zusammengebaut werden können. Das Dach ist mit Wellblech eingedeckt. Die gesamte Anlage ist auf einem Rastermass von 4 × 4 m aufgebaut, was der seriellen Vorfabrikation und einer wirtschaftlichen Spannweite für konventionelle Holzkonstruktionen entspricht.

5.4 Vorprojekt

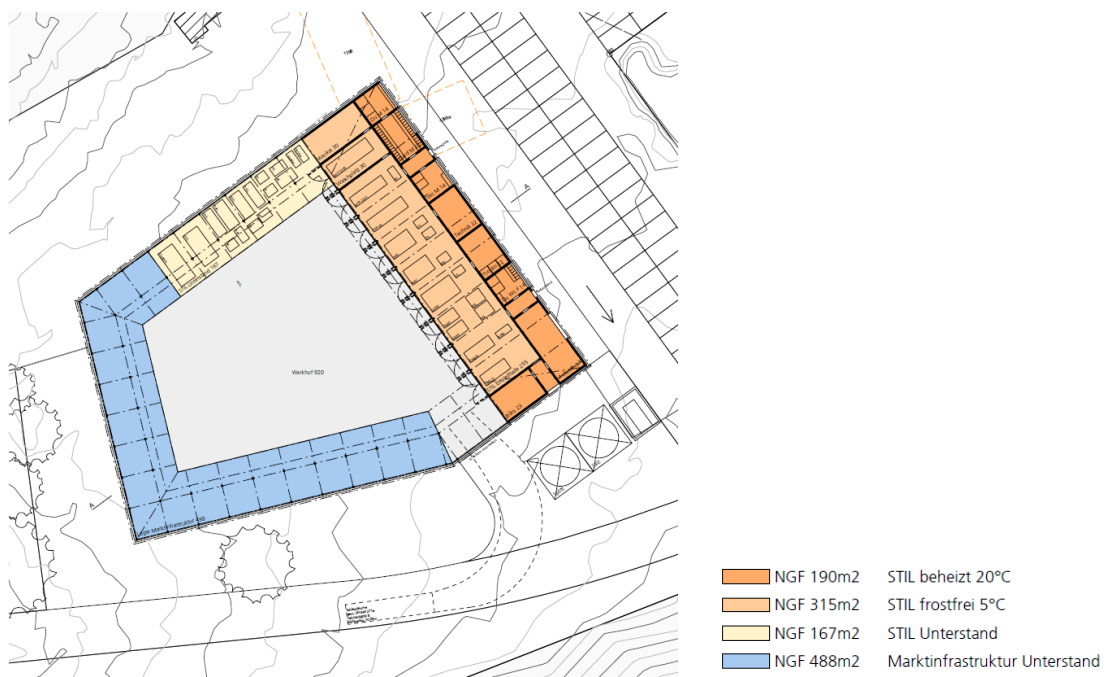
5.4.1 Situation



5.4.3 Fassaden / Schnitt



5.4.4 Nutzungen und Klimazonen



5.5 Baugrund

Der Standort für den Neubau des Stützpunktes Zimmeregg ist im Verdachtskataster Altlasten des Amtes für Umwelt und Energie (uwe) als „ehemalige Deponie in der Peripherie“ erfasst. Es werden nun Baugrunduntersuchungen durchgeführt, welche auch ein Aushub- und Entsorgungskonzept beinhalten. Die allfälligen Risiken einer Altlastenentsorgung sind in der Kostenschätzung nicht enthalten. Bei der Projektentwicklung wurde jedoch explizit darauf geachtet, dass nur minimale Erdbewegungen notwendig sein werden und somit das Risiko tief gehalten werden kann.

6 Kosten

6.1 Allgemein

Die nachfolgende Kostenzusammenstellung (Kapitel 6.3) mit Baukostenindex Stand April 2010 und der Genauigkeit von +/- 20 % setzt sich aus einem Vergleich von drei unabhängigen und extern erstellten Grobkostenschätzungen zusammen. Nachfolgend sind die Resultate der vergleichbaren Erstellungskosten dieser Grobkostenschätzungen aufgeführt:

Verfasser Vorprojekt	Fr.	4'510'000.–
Generalunternehmung	Fr.	3'425'000.–
Unabhängiges Architekturbüro	Fr.	4'088'000.–

Daraus lässt sich ableiten, dass die nachfolgend aufgeführten detaillierten Grobkosten (siehe Kapitel 6.3), welche als Zielsetzung zu betrachten sind, durchaus plausibel sind. Die Vergabe der Ausführung an eine Generalunternehmung wird geprüft.

6.2 Gebäudekubaturen und Bruttogeschossflächen (nach SIA 416)

Fahrzeughalle mit Sozialräumen	558 m ^{2*}	3'293 m ³
Offene Lagerunterstände	745 m ^{2*}	4'400 m ³
Total	1'303 m^{2*}	7'693 m³

* Die Differenz der Geschossflächen zu Kapitel 5.3.1 liegt darin begründet, dass es sich hier um **Brutto**-Geschossflächen handelt, d. h., die Konstruktionsflächen wie Aussenwände usw. sind enthalten.

6.3 Zusammenstellung

BKP 0	Grundstück		Fr.	255'000.–
	Verlegung Parkplätze, inkl. Parkuhren	Fr.	250'000.–	
	Übriges	Fr.	5'000.–	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		Fr.	120'000.–
BKP 2	Aushub	Fr.	100'000.–	
	Rohbau 1	Fr.	1'000'000.–	
	Rohbau 2	Fr.	450'000.–	
	Elektroinstallationen	Fr.	100'000.–	
	Heizungs- und Lüftungsinstallationen	Fr.	185'000.–	
	Sanitärinstallationen	Fr.	100'000.–	
	Ausbau 1	Fr.	25'000.–	
	Ausbau 2	Fr.	50'000.–	
	Honorare	Fr.	<u>540'000.–</u>	
	Gebäude		Fr.	2'550'000.–
BKP 3	Salz- und Splittsilo	Fr.	270'000.–	
	Presscontainer	Fr.	80'000.–	
	Übrige Einrichtungen	Fr.	<u>45'000.–</u>	
	Betriebseinrichtungen		Fr.	395'000.–
BKP 4	Umgebung		Fr.	305'000.–
BKP 5	Reserven für Unvorhergesehenes	Fr.	160'000.–	
	Honorar Eigenaufwand IPM	Fr.	120'000.–	
	Übrige Baunebenkosten	Fr.	<u>170'000.–</u>	
	Baunebenkosten		Fr.	450'000.–
BKP 9	Ausstattung		Fr.	<u>25'000.–</u>
Total	Erstellungskosten		Fr.	<u>4'100'000.–</u>

Alle Beträge verstehen sich inkl. MWST (8,0 %).

6.4 Refinanzierung

Die Kosten für den neuen STIL-Stützpunkt Zimmeregg im Stadtteil Littau werden ausserhalb des Investitionsplafonds finanziert. Die Verzinsung und Amortisation über 40 Jahre beträgt 5 %. Bei Netto-Investitionskosten (ohne Verlegung Parkplätze) von 3,85 Mio. Franken belaufen sich diese Kosten auf etwa Fr. 192'000.–/Jahr. Diese Kosten werden in das Globalbudget des Tiefbauamtes aufgenommen. Im Gegenzug entfallen die bisherigen Aussenmieten von Fr. 178'000.–/Jahr. Sollten im Rahmen der Detailprojektierung die Investitionskosten nicht noch entsprechend reduziert werden können, so müssen die jährlichen Mehrkosten in der Grössenordnung von rund Fr. 14'000.–/Jahr durch das Globalbudget des Tiefbauamtes gedeckt werden. Dies ist insbesondere aufgrund der Zusammenlegung verschiedener Aufgaben (Stützpunkt, Marktstände usw.) und der damit erreichbaren Effizienzsteigerung vertretbar. Aufgrund des grossen Anteils an offenen, aber gedeckten Lagerflächen dürften die zu erwartenden Nebenkosten des neuen STIL-Stützpunkts tiefer ausfallen und somit entlastend wirken.

Die Aufwendungen von Fr. 250'000.– für die Verlegung der Parkplatzfläche wird durch die Entnahme in voller Höhe aus der Spezialfinanzierung Parkraum abgedeckt.

7 Termine

Parlament	Dezember 2010
Ablauf Referendumsfrist	Ende Februar 2011
Baubewilligungsphase	März–April 2011
Ausführungsplanung/Submission	April–Juni 2011
Realisierung Parkplatzverlegung	März–Mai 2011
Baubeginn STIL-Gebäude	15. August 2011
Inbetriebnahme STIL-Gebäude	Ende November 2011

Es gilt die Zielsetzung, den Neubau spätestens Ende November 2011 in Betrieb nehmen zu können. Sollten keine weiteren Überraschungen insbesondere im Bereich Baugrund auftreten, so ist diese terminliche Zielsetzung realistisch. Mit den heutigen Vermietern muss über eine weitere temporäre Verlängerung der jetzigen Mietverhältnisse verhandelt werden. Infolge des Badebetriebs Zimmeregg und der zugehörigen hohen Verkehrsfrequenz (Autos, Velos und Fussgänger) in unmittelbarer Nachbarschaft zur Baustelle macht ein Baubeginn nach den Schulsommerferien Sinn. Dies stellt einerseits eine gute Vorbereitung und somit eine effiziente Bauzeit sicher, andererseits werden Sicherheitsrisiken minimiert.

8 Zu beanspruchende Konti

Die Aufwendungen für den Neubau des STIL-Stützpunkts Zimmeregg sind dem Projekt I09016.01, Fibukonto 503.06, diejenigen für die Verlegung der Parkplätze dem Fibukonto 314.01, Kostenstelle 414801, zu belasten.

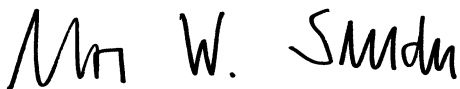
9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb,

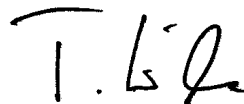
- für den Neubau des Stützpunkts des Strasseninspektorats Zimmeregg sowie für die Verlegung der Parkplatzfläche einen Baukredit von Fr. 4'100'000.– zu bewilligen und
- unter Vorbehalt der Zustimmung zum Baukredit für die Realisierung des neuen Stützpunkts des Strasseninspektorats Zimmeregg ab Grundstück 1508, GB Littau, 7'150 m² vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überzuführen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 29. September 2010



Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 39 vom 29. September 2010 betreffend

Neubau Stützpunkt des Strasseninspektorats Zimmeregg,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 29 Abs. 1 lit. c, Art. 61 Abs. 1, Art. 68 Ziff. 2 lit. a und Art. 69 lit. a Ziff. 3 sowie lit. b Ziff. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Für den Neubau des Stützpunkts des Strasseninspektorats Zimmeregg sowie für die Verlegung der Parkplatzfläche wird ein Kredit von Fr. 4'100'000.– bewilligt.
- II. Unter Vorbehalt der Zustimmung zu Ziffer I werden für die Realisierung des neuen Stützpunkts des Strasseninspektorats Zimmeregg ab Grundstück 1508, GB Littau, 7'150 m² vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übergeführt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 16. Dezember 2010

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Krummenacher
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

