



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 30. Oktober 2002

B+A 51/2002

Kinder- und Jugend- siedlung Utenberg 2. Sanierungspaket

Vorfinanzierungskredit

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
19. Dezember 2002**

Übersicht

Die Gebäulichkeiten der 1971 eröffneten Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg werden zurzeit saniert. Das damals vom Kanton bewilligte Sanierungspaket umfasste nur die dringenden, unabdingbaren Arbeiten. Weitergehende Arbeiten mussten zurückgestellt bzw. weggelassen werden.

Mit dem ersten Sanierungspaket wurde ein zweites Sanierungspaket angekündigt, welches nach Abschluss des ersten Pakets den kantonalen Stellen zur nochmaligen Beurteilung und Bewilligung einzureichen sei.

Mittlerweile sind vom ersten Sanierungspaket fünf der sechs Jahresetappen (1998–2003) ausgeführt. Im Hinblick auf die lang andauernde Bauzeit und den heutigen Stand der Planungs- und Sanierungsarbeiten wurde am 6. August 2001 bei den kantonalen Stellen der Antrag zur übergreifenden Ausführung (2003 und 2004/5) des zweiten Sanierungspakets von rund 3,73 Mio. Franken gestellt. Die Stellungnahme des Kantons ist demnächst zu erwarten. Somit könnte sichergestellt werden, dass die Sanierungen und Instandstellungen gesamthaft und in einer für den Betrieb vernünftigen Bauzeit ausgeführt und die Bauimmissionen innert nützlicher Frist beendet wären.

Die Vorfinanzierung dieser Investition erfolgt durch die Stadt Luzern, die Rückfinanzierung erfolgt über das kantonale Heimfinanzierungsgesetz; die jährlichen Rückfinanzierungsanteile (Verzinsung und Amortisation) werden in der Betriebskostenrechnung aufgerechnet. Mit vorliegendem B+A wird der entsprechende Vorfinanzierungskredit beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Das Konzept der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg	4
1.2 Baulicher Zustand	5
1.3 Das derzeit in Ausführung begriffene, erste Sanierungspaket	5
2 Das zweite Sanierungspaket	6
2.1 Voraussetzungen	6
2.2 Arbeitsumfang/Massnahmenbeschrieb	6
2.3 Übergangslösungen Wohnsituation während der Umbauphase	9
2.4 Kosten/Finanzierung	9
2.5 Termine	11
3 Antrag	11

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Das Konzept der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg

Anstelle des alten Waisenhauses an der Baselstrasse wurde 1971 die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg erbaut. Die Siedlung umfasst vier mehrstöckige Hauptgebäude, ein Hallenbad, einen Mehrzwecksaal, einen Anbau mit der Hauswartwohnung und einen Garagentrakt sowie Verbindungsdächer. Im ursprünglichen Planungskonzept war noch ein fünfter Gebäudetrakt als mögliche Erweiterung vorgesehen.

Das Konzept der Siedlung beruhte auf drei Grundgedanken: kleine familienähnliche Erziehungsgruppen, keine Trennung nach Geschlechtern und verschiedene Altersstufen auf den einzelnen Wohngruppen. Dieses Grundkonzept hat heute noch grösstenteils Gültigkeit.

1979 wurde die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg eine beitragsberechtigende resp. subventionierte sozialpädagogische Einrichtung gemäss Bundesgesetz über Bundesbeiträge an Erziehungsanstalten. Seit dem Jahre 1987 ist die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg eine im Sinne des Heimfinanzierungsgesetzes des Kantons Luzern und der interkantonalen Heimvereinbarung anerkannte Institution.

Die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem fortschrittlichen und professionell geführten sozialpädagogischen Wohnheim. Die acht Wohngruppen bieten heute Platz für 58 Kinder und Jugendliche im Alter von 5 bis 20 Jahren, die für eine gewisse Zeit nicht in ihrer Familie aufwachsen können. Auf Grund ihrer persönlichen und sozialen Situation bedürfen sie einer gezielten individuellen und ausserfamiliären Förderung.

Die bauliche Konzeption wurde während der vergangenen 30 Jahre nie an die veränderten Bedürfnisse eines modernen sozialpädagogischen Wohnheimes angepasst. Verschiedene bauliche Veränderungen und Anpassungen sind angebracht und notwendig:

- Eine Rückzugsmöglichkeit in einen eigenen Raum, an einen Ort, der einem ganz alleine gehört, mit einem eigenen abschliessbaren Schrank, ist bei verhaltensauffälligen Kindern und Jugendlichen eine wichtige Voraussetzung für ein friedliches Nebeneinander. Die eigenen vier Wände bieten Schutz und Sicherheit, dienen als Rückzugsmöglichkeit und erlauben das selbst gewählte Alleinsein zur Erholung von den Anforderungen der Umwelt. Es ermöglicht die Regulation der sozialen Kontakte und ist zugleich Ausgangspunkt jeder Aktivität. Aus diesem Grund sollen vermehrt Einzelzimmer geschaffen werden.
- Im Sinne eines systemorientierten Denkansatzes werden Eltern, Angehörige, Therapeutinnen und Lehrpersonal vermehrt in die Erziehungsarbeit eingebunden. Alle acht Gruppenteams führen zudem regelmässig Teambesprechungen und Praxisberatungssitzungen mit den pädagogischen Leitern durch. Die Sitzungsräume der Siedlung sind für diese Anforderungen unzureichend. Es sollen deshalb zusätzliche Sitzungsräume geschaffen werden.

1.2 Baulicher Zustand

Die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg wurde in der Zeit der Hochkonjunktur des Baugewerbes geplant und gebaut. Damals gängige Normen und Richtlinien müssen nach heutigen Erkenntnissen als unzureichend eingestuft werden. Teilweise wurden die Baumaterialien unbefriedigend verarbeitet und Ausführungsdetails schlecht umgesetzt. Der Unterhalt der Liegenschaft beschränkte sich über lange Zeit auf minimalste Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten. Die damalige Bauweise wie auch die ungenügenden Instandhaltungs- und Unterhaltsarbeiten haben gravierende Bauschäden hervorgerufen. In den Hygienebereichen sind die 30-jährigen Einrichtungen zu erneuern, bauliche Gefahrenbereiche (bei Mauerbrüstungen, Balkon- und Treppengeländern, usw.) sind entsprechend heute geltenden Vorschriften zu eliminieren.

1.3 Das derzeit in Ausführung begriffene, erste Sanierungspaket

1997 ordnete das kantonale Sozialamt, Abteilung Heimfinanzierungen, auf Grund geplanter baulicher Investitionen und erhöhten baulichen Unterhalts eine baufachliche Überprüfung der Siedlung durch das Hochbauamt des Kantons Luzern an. Dieses bestätigte die Dringlichkeit und den Umfang der geplanten Baumassnahmen. Der in der Folge verfasste Antrag des Bau- und Liegenschaftsamtes der Bürgergemeinde Luzern mit einem Sanierungsvolumen von 5,2 Mio. Franken, verteilt auf fünf Jahresetappen, wurde von den kantonalen Behörden zur nochmaligen Überarbeitung (nur die dringendsten, unabdingbaren Arbeiten, Verteilung auf mind. sechs Jahre) zurückgewiesen. Am 16. März 1998 erfolgte die erneute Eingabe eines ersten Sanierungspaketes (Sanierungsvolumen verteilt auf sechs Jahre). Am 7. Juli 1998 bewilligte

der Regierungsrat des Kantons Luzern und am 20. April 1999 der Grosse Bürgerrat der Stadt Luzern das erste Sanierungspaket von Fr. 3'478'200.–

Dieses erste Paket umfasst vorab die Renovation der Gebäudehüllen, wie z. B. Flachdacherneuerungen, Sichtbetonsanierungen und Instandsetzung des Fassadenverputzes. Die Fassung und Ableitung des Hangwassers des Dietschiberges und die Behebung der durch diverse Überschwemmungen (letztmals im Sommer 2002) entstandenen Feuchtigkeitsschäden gelten ebenfalls als dringliche Massnahmen. Im Weiteren erfolgt die Neueinrichtung der Wohngruppenküchen wie auch der Hauptküche gemäss den geltenden Hygienevorschriften und dem Lebensmittelgesetz. Der Ersatz sämtlicher Balkongeländer wird aus Sicherheitsgründen vorgenommen, ebenso die Neuinstallation einer Brandmeldeanlage.

Anstehende Renovationen in den Wohnbereichen der Kinder und Jugendlichen und den allgemeinen Räumen im Rahmen des Budgets „baulicher Unterhalt“ sind wegen der laufenden Bauarbeiten weitgehend zurückgestellt. Die kantonalen Stellen haben ein Kostenlimit für den betrieblichen und baulichen Unterhalt von zusammen rund Fr. 100'000.– festgelegt.

2 Das zweite Sanierungspaket

2.1 Voraussetzungen

Weil die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg dem kantonalen Heimfinanzierungsgesetz untersteht, ist die Realisierung des zweiten Sanierungspakets abhängig vom diesbezüglichen Entscheid des Regierungsrates. Die Eingabe des Gesuches um Bewilligung und Subventionierung an das Sozialdepartement des Kantons Luzern erfolgte am 6. August 2001. Eine Besprechung mit dem Regierungsrat und Vertretern der Stadt erfolgte am 18. April 2002. Eine Stellungnahme steht zurzeit noch aus, ist innert nützlicher Frist aber zu erwarten.

2.2 Arbeitsumfang/Massnahmenbeschreibung

Das beantragte zweite Sanierungspaket umfasst im Wesentlichen:

- Sanierungen und Renovationen im Innenbereich, speziell die abschliessende Sanierung der Wohngruppen (ergänzend zu den im ersten Sanierungspaket bewilligten Massnahmen) inkl. Umbau von Mehrbettzimmern in Einzelzimmer (pro Wohngruppe zwei Mehrbettzimmer zu drei Einbettzimmern) und Erneuerung der Nasszellen (mit neuer Leitungsinstallation und Verbesserung der Entlüftung).
- Einbau einer Lüftung im Mehrzwecksaal und mobiler Trennwände für eine individuellere, intensivere Nutzung des Mehrzwecksaals. Für die Hauptküche im Haus A ist ebenfalls der Einbau einer Lüftungsanlage vorgesehen. Für den Hauswart der Siedlung wird im Garagentrakt eine Garage zur Werkstatt umfunktioniert und entsprechend ausgebaut.

- Die Erneuerung der veralteten Wasserversorgung/-aufbereitung ist auch aus energetischen Gründen notwendig. Die Holz-/Metall-Fenster werden gesamthaft ersetzt.

Die einzelnen Massnahmen sind:

1. Treppengeländer:
Erneuerung der unzureichenden Treppenausgeländer der Wohngebäude gem. SIA- und SUVA-Vorschriften.
2. Bodenbeläge in den Räumen der Wohngruppen:
Ersatz der Nadelfilzbeläge in den Wohn- und Essräumen und im Korridor durch Parkettbeläge,
Ersatz der Nadelfilzbeläge in den Schlafräumen durch textile Bodenbeläge (Kugelnbelag).
3. Wandverkleidungen in den Räumen der Wohngruppen:
Ersatz der Täferwände in den Schlafräumen durch Gipskartonplatten (Trockenputz) mit Abrieb,
Ersatz des Wandanstrichs auf den Abriebflächen in den Wohn- und Essräumen und im Korridor,
Erneuerung des Anstrichs auf den Holzwänden und den Stahltürzargen.
4. Deckenanstrich in den Räumen der Wohngruppen:
Erneuerung des Deckenanstrichs in den Wohn- und Essräumen und im Korridor.
5. Umbau Mehrbettzimmer in Einzelzimmer:
Abbruch der Trennwände, Waschbecken und Einbauschränke, Demontage der Zimmerfenster.
Durchbrüche für neue Türöffnungen.
Holz-/Metall-Fenster mit Isolierverglasung, neue Fenstereinteilung für Wandanschlüsse.
Anpassungen der Elektro-, Heizungs- und Sanitäranlagen.
Neue Trennwände in Ständerbauweise mit Beplankung aus Gipskartonplatten.
Anpassungen der Türen, teilweise neue Türen.
Bodenbeläge Textil (Kugelnbelag).
Anstriche auf Wänden, Türzargen und Decken.
6. Erneuerung der Fenster:
Demontage der bestehenden Fenster und Balkontürfronten und Ersatz durch Holz-/Metall-Fenster mit Isolierverglasung.

7. Erneuerung der Bäder und WC-Räume in den Wohngruppen:
Abbruch und Demontage der bestehenden Trennwände zwischen den Bad- und WC-Räumen, der Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen sowie der Plattenbeläge am Boden und an den Umfassungswänden.
Neue Trennwände und Innentüren.
Neue Elektroinstallationen, angepasst an die neue Raumeinteilung.
Neue Heizkörper und neue Abluftanlage.
Neue Sanitäreinrichtung als Vorwandinstallation, Apparate, Armaturen und Garnituren.
Neue Keramikplattenbeläge auf Böden und Wänden.
Gips- und Malerarbeiten.
8. Erneuerung der Wasserversorgung:
Autonome Wasserleitungen zu jedem Gebäude.
Autonome Warmwassererzeugung in jedem Gebäude anstelle der zentralen Warmwasseraufbereitung.
Trennen der Abwasserleitungen in Schmutz- und Regenwasserleitungen, separate Entwässerung.
Erneuerung der Wärmedämmungen der Wasserleitungen.
9. Saalunterteilung:
Mobile Trennwände im Gemeinschafts-/Mehrzwecksaal und Anpassungen der Elektroinstallationen (Lichtschaltungen).
10. Lüftung des Mehrzwecksaals:
Mechanische Zu- und Abluftanlage mit zugehörigen Elektroinstallationen und Baunebenleistungen.
11. Lüftung für die Gemeinschaftsküche Haus A:
Mechanische Zu- und Abluftanlage im Kochbereich der Gemeinschaftsküche inkl. zugehörige Elektroinstallationen und Baunebenleistungen.
12. Hauswartwerkstatt im Garagengebäude:
Wärmedämmung und neue Beläge an Boden, Wand und Decke.
Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen.
Ersatz des Garagentors durch eine verglaste Tür-Fenster-Front.
13. Honorare für Planung und Bauführung Architekt, Elektroingenieur, HLK- und Sanitärplaner. Mit der Ausführung wird aus organisatorischen Gründen das Planungsteam, welches während der letzten Jahre bereits das erste Sanierungspaket bearbeitet hat, beauftragt.
Baunebenkosten inkl. Kosten für Umzüge und externe Unterbringung der einzelnen Wohngruppen während der Umbauphase.

2.3 Übergangslösungen Wohnsituation während der Umbauphase

Im Gegensatz zum ersten Sanierungspaket sind im zweiten Sanierungspaket Bauarbeiten enthalten, welche eine zeitweilige Bewohnbarkeit der Wohngruppen resp. der entsprechenden Häuser verunmöglichen. So muss einerseits darauf geachtet werden, dass ein grösstmöglicher Anteil dieser Arbeiten auf die Ferienzeit gelegt wird, wenn der Betrieb der Kinder- und Jugendsiedlung reduziert oder geschlossen ist. Andererseits werden die Erneuerung der Nasszellen und die Sanierungen im Bereiche der Haustechnik eine längere Ausführungszeit beanspruchen, sodass Wohngruppen teilweise in anderen Gebäulichkeiten untergebracht werden müssen. Es werden sich jeweils während der Umbauphase zwei bis drei Wohngruppen externe Wohnungen mieten müssen.

2.4 Kosten/Finanzierung

- Die Kostenermittlung BKP 2 des zweiten Sanierungspakets basiert auf Richtofferten, Ausführungsgrundlagen aus dem ersten Sanierungspaket (nach NPK Bau 2000) sowie teilweise Kostenschätzungen. Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlages nach SIA beträgt +/-10 %.
- Die üblichen Baunebenkosten (BKP 5) wurden auf Grund von Erfahrungszahlen geschätzt. Hinzu kommen Kosten für interne Aufwendungen, zeitweilige externe Unterbringung der einzelnen Wohngruppen und die entsprechenden Umzüge. Diese Ausgaben werden mit zirka Fr. 210'000.– beziffert und sind den Baunebenkosten zugeordnet.
- Die Mehrwertsteuer von 7,6 % ist im Kostenvoranschlag enthalten.
- Die Realisierung des zweiten Sanierungspakets ist innert zwei, maximal drei Jahren vorgesehen. Die Vorbereitungen werden 2002/Frühjahr 2003 durchgeführt, Baubeginn ist 2003.
- Parallel zu diesen Arbeiten laufen die restlichen Arbeiten des ersten Sanierungspakets von Fr. 487'000.–, womit eine Optimierung des Sanierungsablaufes bei den Wohngruppen erzielt werden kann.

Die gesamten Bauinvestitionen betragen:

1. Sanierungspaket 1998/99–2003 (vom Regierungsrat bewilligt)

Luzerner Baukosten-Index: 114,6 %, Stand 1. Oktober 1998: Fr. 3'478'200.–

2. Sanierungspaket 2003–2004/5 (Gegenstand dieses B+A)

Baukosten, Luzerner Baukosten-Index: 121,4 %, 1. April 2001: Fr. 3'730'000.–

Kostenvoranschlag:

BKP	Arbeitsgattung		
2	Gebäude		Fr. 3'080'700.–
21	Rohbau 1	Fr. 93'500.–	
22	Rohbau 2	Fr. 852'600.–	
23	Elektroanlagen	Fr. 25'200.–	
24	Heizungs-/Lüftungsanlagen	Fr. 207'500.–	
25	Sanitäranlagen	Fr. 862'100.–	
27	Ausbau 1	Fr. 227'600.–	
28	Ausbau 2	Fr. 348'700.–	
29	Honorare	Fr. 463'500.–	
3	Betriebseinrichtungen		Fr. 225'000.–
34	Lüftungsanlagen	Fr. 206'000.–	
39	Honorare	Fr. 19'000.–	
5	Baunebenkosten		Fr. 102'000.–
5	Bewilligungen, Gebühren, usw.	Fr. 102'000.–	
	Total		Fr. 3'342'000.–
5	Übrige Baunebenkosten		Fr. 377'000.–
55	Projektleitung HB 3 %	100'000.–	
56	Umzüge, externe Wohnungsmieten	Fr. 210'000.–	
58	Reserven	Fr. 67'000.–	
	Total Erstellungskosten 2. Sanierungspaket		<u>Fr. 3'730'000.–</u>

Die Vorfinanzierung dieses Investitionskredits erfolgt durch die Stadt Luzern. Der Kredit wird innerhalb der Laufenden Rechnung der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg via kalkulatorische (Miet-)Zinsen verzinst und via kalkulatorische Abschreibungen amortisiert. Der Zinssatz entspricht dem Marktwert (1. Hypothek). Der Abschreibungssatz ist im Rahmen der interkantonalen Heimvereinbarung vorgegeben (derzeit 3 %). Der Heimfinanzierungspool refinanziert somit diese Vorinvestitionen via Defizitdeckung der Betriebsrechnungen der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg gemäss Heimfinanzierungsgesetz.

Das Bundesamt für Justiz leistet zudem eine Teilsubventionierung an strukturelle bauliche Verbesserungen und Ergänzungen. Die Bundessubventionierung ist vom Kanton einzufordern und hat keinen Einfluss auf die Vorfinanzierung durch die Stadt Luzern. Sie reduziert lediglich den kantonalen Rückfinanzierungsanteil um den Bundesanteil.

2.5 Termine

Vorbehältlich der rechtzeitigen Bewilligung des Regierungsrates wird im Interesse einer gerafften Bauausführung im Frühjahr 2003 mit den Innensanierungen der Wohngruppen begonnen. Die Arbeiten werden pro Haus (je zwei bis drei Wohngruppen) in den Jahren 2003/2004 ausgeführt. 2004/2005 wird die Erneuerung der Wasserversorgung und der Ersatz der Fenster erfolgen. Somit wird eine geraffte Bauzeit mit drei Jahresetappen erreicht, welche die betrieblichen Aspekte der Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg berücksichtigt und dem Wunsch nach einer kurzen Baurealisierung entspricht.

3 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Vorfinanzierungskredit für das zweite Sanierungspaket für die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg in der Höhe von Fr. 3'730'000.– zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 30. Oktober 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 51/2002 vom 30. Oktober 2002 betreffend

Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg

2. Sanierungspaket

Vorfinanzierungskredit,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

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

beschliesst:

- I. Für das zweite Sanierungspaket für die Kinder- und Jugendsiedlung Utenberg wird ein Vorfinanzierungskredit für von Fr. 3'730'000.– bewilligt.
- II. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn der Regierungsratsbeschluss mit der rechtsgültigen Finanzierungszusicherung vorliegt.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 19. Dezember 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

