



G E M E I N D E R E I D E N

Voranschlag 2016

Einladung

zur Gemeindeversammlung der Gemeinde Reiden

Mittwoch, 02. Dezember 2015

20.00 Uhr, Aula Schulhaus Johanniter 4, Reiden

Bericht

Als Controllingkommission haben wir den Finanz- und Aufgabenplan für die Periode 2016 bis 2022, den Voranschlag der Laufenden Rechnung sowie der Investitionsrechnung und das Jahresprogramm 2016 der Gemeinde Reiden beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch für Rechnungskommissionen und Controllingkommissionen des Kantons Luzern.

- Gemäss unserer Beurteilung entsprechen der Finanz- und Aufgabenplan, der Voranschlag und das Jahresprogramm den gesetzlichen Vorschriften.
- Den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Steuerfuss von 2.30 Einheiten beurteilen wir als notwendig.

Wir empfehlen den vorliegenden Voranschlag 2016 der Gemeinde Reiden zu genehmigen.

Wir weisen darauf hin, dass

- mit einem Steuerfuss von 2.30 Einheiten ein ausgeglichenes Budget erreicht wird.
- die finanzielle Lage der Gemeinde Reiden sehr angespannt ist (strukturelles Defizit).
- die Bankschulden über CHF 40 Mio. betragen.
- die Eventualverbindlichkeit von CHF 1.5 Mio. gegenüber der Schwimmbadgenossenschaft ein Risiko darstellt.

6260 Reiden, 02. November 2015

Controllingkommission Reiden

Präsident

Hans Kunz

Mitglieder

Philipp Birrer, Pascal Caputo, Roger Graweid, Markus Husner

Planungskredit Schulraum (Sonderkredit)

1. Das Wichtigste im Überblick
2. Ausgangslage
 - 2.1. Abstimmung vom 8. März 2015
 - 2.2. Projekt-Neustart und Schulraumplanung
 - 2.3. Externe Beratung
3. Ganzheitliche Immobilienstrategie der Gemeinde
 - 3.1. Immobilienstrategie Schulliegenschaften
4. Planung
 - 4.1. Standortfrage
 - 4.2. Architektur und Konzept der neuen Schulanlage
 - 4.3. Schulraumplanung
 - 4.4. Projektziele und Nutzung
 - 4.5. Raumprogramm
5. Projektorganisation
6. Kosten
 - 6.1. Projektierungskosten
 - 6.2. Bauprojekt
 - 6.3. Projektierungskredit
7. Termine

1. Das Wichtigste im Überblick

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Reiden haben im Frühling 2015 die Vorlage für den Neubau eines Primarschulhauses abgelehnt. In der Folge hat der Gemeinderat als ersten Schritt den benötigten Pavillon erstellt, welcher den Raumbedarf bis zum Schuljahr 2018/2019 abdeckt. Im zweiten Schritt hat der Gemeinderat die Argumente der Projektgegner analysiert und die daraus erzielten Erkenntnisse in die Schulraumplanung der kommenden Jahre eingebunden.

Aufgrund dieser sorgfältigen Analyse ist der Gemeinderat überzeugt, dass der geplante Standort Reiden Mitte für die nötige Schulraumerweiterung weiterhin richtig, der Volkswille jedoch mit einer im Vergleich zur abgelehnten Vorlage günstigeren Neubauvariante zu respektieren ist. Zugleich hat der Gemeinderat unter Beizug eines externen Projektleiters die Durchführung eines neuen Wettbewerbsverfahrens mit entsprechender Präqualifikation geprüft, aufgrund der zusätzlichen Kosten und der ungewissen Entwicklung auf der Zeitachse aber verworfen, weil die Kosten-Nutzen-Analyse ein klar negatives Ergebnis brachte.

Deshalb nimmt der Gemeinderat jetzt für die Planung eines Primarschulhauses die nächsten Schritte in Angriff. Er hat dabei folgende strategischen Rahmenbedingungen festgelegt:

- Der Schulraumbedarf wird von einem dafür spezialisierten Kommunalplaner neu berechnet und plausibilisiert.
- Das bisherige Projekt am Standort Reiden Mitte wird weiter entwickelt. Es ist jedoch eine Etappierung vorzunehmen.
- Es wird ein unabhängiger externer Projektleiter als Bauherrenvertreter und Gesamtleiter eingesetzt. Dieser stellt sicher, dass die Ziele des Gemeinderates bezüglich Qualität, Kosten und Termine erfüllt werden. In diesem Zusammenhang führt er auch den bisherigen Architekten und die noch zu bestimmenden Fachplaner.
- Das Projekt wird so konzipiert, dass der Neubau zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden kann, wenn der Schulraumbedarf ausgewiesen wird.

Die finanziell engen Rahmenbedingungen hat den Gemeinderat zudem bewogen, das mit dem Schuljahr 2015/2016 in Betrieb genommene Provisorium nach Ablauf des Mietvertrages von drei Jahren zu kaufen und vorläufig weiter zu führen. Der Gemeinderat verschafft sich mit dem Kauf des Provisoriums auch Luft für die weiteren Planungsschritte. Die Auswirkungen der Bildungsreform und die Entwicklung der Schülerzahlen können genauestens verfolgt werden. Kurzzeitige Schwankungen können über das Provisorium abgedeckt und langfristige Trends in die entsprechende Planung der Massnahmen übernommen werden.

Eine erste mittelfristige Massnahme ist die Erweiterung des Schulraums mit dem Neubau des Schulhauses in Reiden Mitte für die Mittelstufe. Dabei bildet diese Massnahme doch einen wichtigen Schritt zur Entflechtung der einzelnen Stufen der Volksschule hin zu einer individuellen Entwicklung der Unterstufe am Standort Walke, Mittelstufe in Reiden Mitte und Sekundarschule am heutigen Schulstandort.

Mit dem vorliegenden Projektierungskredit sollen die planerischen Grundlagen für den Baukredit für den Neubau des Primarschulhauses gelegt werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Projektierungskredit das Fundament für ein nachhaltiges und generationenübergreifendes Neubauprojekt legen zu können.

Nach Abschluss der Planungsarbeiten wird dann der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den eigentlichen Baukredit für den Neubau des Primarschulhauses unterbreiten. Diese Abstimmung wird wiederum im Urnenverfahren durchgeführt.

2. Ausgangslage

2.1 Abstimmung vom 08. März 2015

Die Gemeinde Reiden hat am 8. März 2015 über den Kredit für einen Schulhausneubau abgestimmt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben dieses Projekt verworfen.

Der Gemeinderat kam nach einer vertieften Analyse des Abstimmungsergebnisses zur Überzeugung, dass nicht die Schaffung von Schulraum an sich, sondern das Projekt und seine Eckdaten zur Ablehnung führten. Der Baukredit basierte damals auf einer Machbarkeitsstudie und damit verbunden auf einer Kostenschätzung. Damit fehlte der Stimmbürgerschaft offenbar die Kostentransparenz.

2.2 Projekt-Neustart und Schulraumplanung

Aufgrund der Analyse der Sachlage und nach vertieften Gesprächen mit der Geschäftsleitung der Schule hat der Gemeinderat beschlossen, zur Deckung des ausgewiesenen Schulraumbedarfs das bestehende Projekt zu überarbeiten und dem Souverän erneut zu unterbreiten. Die neue Vorlage soll auf eine mittel- und langfristige Schulraumplanung abgestützt sein.

Um die ganzheitliche Schulraumplanung und als ersten Baustein daraus das Neubauprojekt Primarschulhaus Reiden Mitte konkret auszuarbeiten, soll jetzt anlässlich der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2015 ein Projektierungskredit beantragt werden.

2.3 Externe Beratung

Im Zusammenhang mit dem neuen Projektstart suchte der Gemeinderat einen unabhängigen Projektleiter als Bauherrenvertreter und Gesamtleiter des Projektes. Dieser steuert das Projekt und stellt sicher, dass die Ziele des Gemeinderates bezüglich Qualität, Kosten und Termine erreicht werden.

Seitens des Gemeinderates wurden die nachfolgenden Ziele definiert:

- Klares und unmissverständliches Vertragsmanagement
- Einhaltung der definierten Qualitätsvorgaben (Sicherheit, technische Funktionalität)
- Mitarbeit bei der betrieblichen und ökonomischen Umsetzung unter Miteinbezug der Nutzer
- Durchsetzung der definierten Terminziele
- Einhaltung des festgelegten Kostenrahmens

Für diese externe Beratung hat der Gemeinderat die AK Bautreuhand AG, Luzern, beigezogen. Die Gemeinde profitiert bei dieser Zusammenarbeit vom Erfahrungsschatz beim Bau vergleichbarer Projekte und schafft damit Strukturen für eine effiziente Projektsteuerung und Kostenplanung.

Gleichzeitig wurde vom Gemeinderat für die Schulraumplanung und Plausibilisierung des Schulraumbedarfs das Büro Kohli + Partner Kommunalplan AG, Wohlen, engagiert. Auf diesem Weg will der Gemeinderat den Stimmenden für die bevorstehenden Abstimmungsgeschäfte fundierte, einfach verständliche Unterlagen erarbeiten.

3. Ganzheitliche Immobilienstrategie der Gemeinde

Der Gemeinderat Reiden will zukünftig aktiv mit einer auf Langfristigkeit und Nachhaltigkeit ausgerichteten Unterhaltsplanung bzw. einer fundierten Immobilienstrategie die Weichen für die Zukunft stellen.

Diese Planung und Umsetzung basiert auf der Erkenntnis, dass Gebäude und Infrastrukturanlagen natürlichen Alterungsprozessen unterliegen. Dabei sind der Zustand und der substanziale Wert der Bauwerke massgebend abhängig von der kontinuierlichen Überwachung, Instandhaltung, und den notwendigen Erneuerungsintervallen. Damit der substanziale Wert erhalten werden kann, sind Bauwerkserneuerungen – je nach Arbeitsgattung – alle 20 bis 40 Jahre unumgänglich vorzunehmen. Grosszyklische Sanierungen sind rechtzeitig in Angriff zu nehmen und entsprechend zu planen.

Wird die Unterhaltsplanung nur kurzfristig ausgerichtet oder gar vernachlässigt, werden mittel- und langfristig fällige Massnahmen möglicherweise nicht erkannt und führen so zu höheren Erneuerungskosten. Eine langfristige Planung schützt vor solchen Überraschungen und ermöglicht die rechtzeitige Investitionsplanung sowie die Vorbereitung einer geeigneten Sanierungs- und/oder Neubaulösung.

3.1 Immobilienstrategie Schulliegenschaften

In einer ersten Phase hat der Gemeinderat unter Beizug einer externen unabhängigen Fachperson die Zustandserhebung für die Schulliegenschaften vorgenommen.

Dabei wurde folgende Strategie definiert:

- Werterhalt der vorhandenen Infrastrukturen unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten
- möglichst gleichmässige Verteilung der Investitionen auf mehrere Jahre

Stehen Um- oder auch Neubauten an, sollten diese bei bestehenden Objekten mit Instandsetzungsmassnahmen kombiniert werden. Stehen Neubauten an, werden parallel bestehende Liegenschaften in die Betrachtung miteinbezogen.

Durch die Bündelung der Sanierungen in den einzelnen Anlagen können Kosten eingespart werden z.B. beim Einsatz von Provisorien. Aufgrund der aktuellen Aufnahmen kann aber festgehalten werden, dass die Schulanlagen in einem guten Zustand sind. Selbstverständlich entsprechen viele Anlagen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik, insbesondere die innerbetrieblichen Anordnungen.

Damit die ordentlichen, jährlich anfallenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vorgenommen werden können, muss heute bei den Schulliegenschaften ein Betrag von zirka CHF 300'000.00 budgetiert werden. Diese Zahlen sind aufgrund der ordentlichen Bestandesaufnahmen ermittelt worden. Bis anhin wurden jährlich für den Unterhalt zirka CHF 250'000 budgetiert.

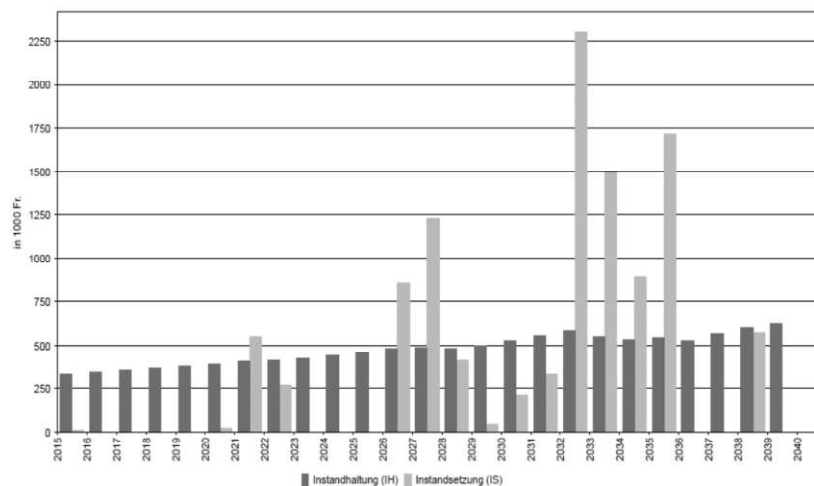
Beispiel systematische Gebäudebewirtschaftung:

Im nachstehenden Diagramm sind die jährlichen Unterhaltskosten aller Schulliegenschaften dargestellt. Gleichzeitig ist auch zu erkennen, wann die grosszyklischen Sanierungen anstehen.

Instandhaltungs- und Instandsetzungs-kosten

Auswertungsjahr 2015

Laufzeit: 25 Jahre / Teuerung: 0.00 % / gewählte Strategie



4. Planung

4.1 Standortfrage

Ein wesentlicher Punkt bei der politischen Diskussion der ersten Vorlage war die Standortfrage. Im Rahmen der Analyse der Abstimmungsvorlage wurde deshalb auch die Lokation hinterfragt. Gleichzeitig wurden Standorte bei den bestehenden Schulanlagen Johanniter in die Betrachtung miteinbezogen.

Aufgrund einer gesamtheitlichen Beurteilung kam der Gemeinderat aber einstimmig zum Schluss den vorgeschlagenen Standort Reiden Mitte beizubehalten.

Ausschlaggebend waren folgende Gründe:

- Aufstockungen, Umnutzungen oder Erweiterungen der bestehenden Schulhäuser Johanniter wären mit grossen Kosten verbunden. Spätere Ausbaupazitäten wären nur begrenzt möglich.
- Die entsprechenden Landressourcen am Standort Johanniter fehlen. Eine Erweiterung des Raumbedarfs muss im Hinblick auf eine langfristige Planung jedoch erfüllt sein.
- Nach wie vor steht im Zentrum der Schulplanung auch die Entflechtung der verschiedenen Schulstufen. Für die Unterstufe, somit Kindergarten bis 2. Klasse, hat die Stimmbürgerschaft im Jahr 1997 das Schulhaus Walke bewilligt. Diese Aufteilung der Primarstufen hat sich bewährt und bietet den Kindern den entsprechenden Freiraum für den Unterricht und die Spielmöglichkeiten. Mit dem Bau des Mittelstufenschulhauses in Reiden Mitte soll dieser eingeschlagene Weg fortgeführt werden und der Schulraumbedarf für die Sekundarschule kann am heutigen Standort Pestalozzi/Johanniter zur Verfügung gestellt werden.
- Ein weiterer Vorteil in der Entflechtung der Standorte sehen Schulpflege und Gemeinderat auch darin, dass der Schulraum in der lang-

fristigen Planung je nach Entwicklung der Schülerzahlen individuell am jeweiligen Standort ergänzt werden kann.

- Beim Schulhaus Walke wurde beim Bau zwar eine mögliche Erweiterung eingeplant, diese ging aber von maximal 6 Schulzimmern aus. Die Einsparmöglichkeiten für Erschliessung, gemeinsam genützte Räume Heizung usw. entfallen somit.

4.2. Architektur und Konzept der neuen Schulanlage

Die AK Bautreuhand AG hat im Auftrag des Gemeinderates Varianten für die Erarbeitung des Konzeptes aufgezeigt. Die Empfehlung geht dahin, dass an der Architektur und dem Architekten festgehalten werden soll. Mit diesem Schritt können kostspielige Verfahren im Zusammenhang mit einem neuen Architekturwettbewerb ausgeschlossen werden.

Viele Vorteile sprechen dafür, das Projekt konkret weiter zu bearbeiten:

- städtebaulich gut eingegliedert
- zentrale Lage
- attraktives Schulzentrum
- ideale Möglichkeit für zukünftige Erweiterungen

Mit dem Projektierungskredit erhält der Gemeinderat die notwendigen Mittel, das bestehende Projekt entsprechend dem neu definierten Raumprogramm in einer bereits sehr guten Bearbeitungstiefe zu entwickeln. Wie schon erwähnt, wird der Prozess durch die AK Bautreuhand AG gesteuert. Das bietet Gewähr, dass die Ziele und Vorgaben des Gemeinderates in Bezug auf Kosten, Qualität und Termine eingehalten werden.

4.3 Schulraumplanung

Im Rahmen der Aufarbeitung des Projektierungskredites hat der Gemeinderat auch den Bedarf der Schulräumlichkeiten durch das Büro Kohli + Partner Kommunalplan AG berechnen lassen.

Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage der kantonalen Gesetzgebung, der kantonalen Bevölkerungsstatistik sowie der Bevölkerungs- und Schülerprognosen LUSTAT.

Die Schülerprognosen für die nächsten 15 - 20 Jahre erlaubten der Kohli + Partner Kommunalplan AG auch, die Anzahl Schüler und Abteilungen für den Kindergarten, die Primarschule und die Sekundarschule für die relevanten Schuljahre zu ermitteln. Des Weiteren lassen sich die demografische Entwicklung der Kindergarten- und Primarschüler auf 4 respektive 6 Jahre vorhersehen, da diese Kinder bereits heute geboren sind.

Der Bericht der Kohli + Partner Kommunalplan AG sagt nun aus, dass der errechnete Bedarf an Klassen- und Fachzimmern sowie Gruppenräumen mit den Aussagen in der Botschaft vom März 2015 übereinstimmen. Voraussichtlich sind auf das Jahr 2025 zusätzliche Schulräume nötig.

Der Bericht der Kohli + Partner Kommunalplan AG ist auf der Homepage der Gemeinde Reiden aufgeschaltet.

Aus Kostengründen ist der Gemeinderat jedoch zum Schluss gekommen, das Volumen des Neubaus zu reduzieren. Grundsätzlich bedeutet das auch, dass das mit dem Schuljahr 2015/2016 in Betrieb genommene Provisorium vorläufig weiter bestehen bleibt und das geplante Schulhaus später erweitert werden kann.

4.4 Projektziele und Nutzung

Die Planung des Neubaus soll sich auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts orientieren. Die Zielvorgaben und Rahmenbedingungen gliedern sich wie folgt:

- Anpassung Schulraumprogramm gemäss Beschluss Gemeinderat auf den Grundlagen des Berichtes Kohli + Partner Kommunalplan AG
- Nachhaltige Planung unter Berücksichtigung der Aussenanlagen/Umgebung
- Das Schulhaus muss erweitert werden können
- Ökonomische und unterhaltsfreundliches Projekt
- Neubau der Schulanlage nach den heutigen bautechnischen Standards
- Begleitung durch eine vom Gemeinderat definierte Projektorganisation

4.5 Raumprogramm

Der reduzierte und provisorische Raumbedarf für das Schuljahr 2018/2019, welcher als Grundlage für die Weiterbearbeitung dienen soll, sieht daher folgendermassen aus:

Nutzung	Anzahl	m²	Summe m²
Klassenzimmer	8	70	560
Gruppenräume	4	25	100
Zimmer für Daz/IF/IS	4	30	120
Lehrerzimmer mit Lehrerarbeitsplätzen, Vorbereitungsraum, Kopierraum, Lehrerbibliothek	1	80	80
Sitzung- und Besprechungszimmer	1	30	30
Zimmer für Mittagstisch und Betreuung	1	70	70
Zimmer für Fachunterricht (ICT, EN, FZ, usw.)	2	70	140
Mehrzweckraum / Singsaal	1	140	140
Textiles Gestalten	1	80	80
Raum für Materialbedarf	1	50	50
Total			1370

5. Projektorganisation

Die Projektorganisation sieht eine strategische (Steuerungsausschuss, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Schulpflege, Schulleitung und des Gesamtprojektleiters) und eine operative (Gesamtleiter) Ebene vor. Dem Steuerungsausschuss bzw. dem Projektleiter Bauherr/Bauherrenvertreter werden die Nutzer- und Planungsteams unterstellt. Nach Genehmigung des Planungskredites wird diese personell zusammengestellt.

6. Kosten

6.1. Projektierungskosten

Bei der Ausarbeitung des Baukredites werden Standards definiert und das Projekt wird im Detail so ausgearbeitet, dass während der Ausführung nicht mit Mehrkosten zu rechnen ist. Die Kriterien Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sind einzuhalten. Um dies zu erreichen, werden für die kommende Phase die nachstehenden Grundlagen in einem hohen Detaillierungsgrad erarbeitet.

6.2. Bauprojekt

Mit dem vorliegenden Projektierungskredit wird die Ausarbeitung des Bauprojektes bis zur Baueingabe aufgearbeitet. Dadurch wird sichergestellt, dass man für die Kostenermittlung von konkreten Projekt- und Planunterlagen die Berechnungen vornehmen kann.

Im Gegensatz zur Vorlage im März, hat der Gemeinderat das Bauvolumen mit einer Nutzfläche von 1'920 m² auf zirka 1'370 m² reduziert. Das provisorische Raumprogramm ist in Ziffer 4.5 aufgeführt.

Demnach wird das geplante Neubauprojekt um folgende Räume reduziert:

- 6 Schulzimmer
- 2 Gruppenräume
- 2 Zimmer für DaZ/IF/IS
- 1 Zimmer für den Fachunterricht

Diese Räume werden in einer zweiten Etappe realisiert. Um den Unterricht gewährleisten zu können wird daher das Provisorium, welches für das Schuljahr 2015/2016 in Betrieb genommen worden ist, weiter bestehen bleiben.

Detailstudien:

Der Qualitätsstandard wird festgelegt. Es sind konstruktive Lösungen sowie die Materialisierung vorzuschlagen. Dies erfolgt unter Miteinbezug von Vorschlägen von Betreibern, Nutzern und Spezialisten unter Beachtung der Qualitätsanforderungen, der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit.

Detaillierter Kostenvoranschlag:

Dieser wird auf der Grundlage einer EKG (Elementkostenmethode) mit detaillierter Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen ausgearbeitet.

Nebst dem Architekten werden folgende Fachspezialisten zur Ausarbeitung zugezogen:

Bauingenieur, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaingenieure, Sanitärplaner, Akustiker, Bauphysiker, Elektroplaner, Landschaftsarchitekt, Kostenplaner sowie weitere Spezialisten.

Die Kostengenauigkeit wird zwischen 5-10% liegen (gemäss SIA +/- 10%).

6.3. Projektierungskredit

Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:

- Architekturleistungen, Architekt und Bauökonom CHF 240'000.00
- Fachplanerleistungen, Spezialisten CHF 63'000.00
- Nebenkosten CHF 27'000.00

Total Projektierungskredit (26% Teilleistungen) **CHF 330'000.00**

Für die detaillierte Ausarbeitung des Projektes ist mit Projektierungskosten von insgesamt CHF 330'000.-- inkl. MWST zu rechnen.

7. Termine

Gemeindeversammlung

Projektierungskredit 02. Dezember 2015

Vorausgesetzt, dass über den Projektierungskredit ab Januar 2016 verfügt werden kann, sieht die Terminplanung wie folgt aus:

Terminprogramm Projektierung

Ausarbeitung Projekt	Januar - Juni	2016
Informationsveranstaltung	Juni	2016
Erstellen Baukreditvorlage	Ende August	2016
Urnenabstimmung	November	2016

Terminprogramm Realisierung

Ausführungsplanung	Dezember	2017
Baubeginn	März	2017
Bezug	Schuljahr	2018/2019

Antrag

Wir beantragen Ihnen, für die Projektierung und Kostenermittlung des Neubaus Primarschulhaus, Reiden Mitte einen Projektierungskredit (als Sonderkredit) von CHF 330'000.00 inkl. MWST zu bewilligen.